

# 郑州房地产市场周报

**【2024年第37期】**

( 9月9日-9月15日 )

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理



**泰辰顾问-郑州市市场VIP群已建立，期待您的加入**

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

**129元/年起入群，详情请扫码咨询助理“泰小辰”**

# 目录



**行业资讯**



**楼市表现**



**新盘/开盘分享**

## 核心内容摘要

### 政策速览

- ①**政策资讯**：郑州时隔3个月再次提高公积金贷款额度，政府救市决心强烈；
- ②**土地资讯**：上海土地新规后首拍，高热地块溢价达31.2%。

01

### 郑州楼市速递

- ①**预售方面**：本周大郑州共4个项目取得预售，主城热点项目持续补货；
- ②**销售方面**：受中秋节假日带动，大郑州本周合计认购445套，环比上涨17%；其中市区成交351套，环比上涨21%，近郊成交86套，环比微降4%；
- ③**开盘加推**：本周大郑州1个项目开盘，推出83套，当天去化40套，去化率48%。

02

## 周度大事记

**郑州公积金贷款额度领跑同级别城市**

**中秋节假日来袭，多个项目优惠促销带动楼市回升**

# 1.1 行业资讯—政策：郑州3个月内再次提高公积金贷款额度

9月9日，郑州市发布住房公积金有关事项通知，家庭首次使用公积金贷款额度调升为130万元，这也是郑州自6月份后时隔三个月再次调整，目前郑州的公积金贷款额度明显高于其他同级别城市，也彰显出政府的救市决心



## 郑州住房公积金管理中心关于住房公积金缴存和贷款有关事项的通知

住房公积金缴存职工，各有关部门：

为进一步发挥住房公积金保障作用，加快构建房地产发展新模式，经研究，决定调整部分住房公积金缴存和使用政策。现就有关事项通知如下：

一、家庭首次使用住房公积金贷款或购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度调整为130万元；家庭第二次使用住房公

### (一) 开展配售型保障性住房贷款

◆ 购买郑州市行政区域内配售型保障性住房的，在符合住房公积金个人住房贷款条件时，可使用住房公积金贷款购买保障性住房，首付款比例最低为15%，贷款金额、期限利率和还款方式按现行住房公积金贷款政策执行。

### (三) 关于存量房贷款及组合贷款价格评估

◆ 办理存量房贷款和“商转公贷款”时，将参照我市房屋历史成交数据，对涉及房屋实行价格评估。存量房贷款期限可按照贷款年限加房屋建成年限不超过50年，且最长不超过30年的原则确定。

### (四) 服务好“以旧换新”购房家庭贷款。

◆ 采用“以旧换新”方式购买郑州市行政区域内新建商品住房的，可通过住房公积金办事大厅“绿色通道”享受即时受理服务，不需要再预约办理。

### (一) 关于住房公积金最高贷款金额

- ◆ 家庭**首次使用**住房公积金贷款或购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度**由120万元调整为130万元**；家庭**第二次使用**住房公积金贷款且为购买第二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度**由96万元调整为100万元**；
- ◆ **多子女家庭**住房公积金贷款最高额度按照对应**最高额度上浮20%**。

### 全国重点城市公积金额度一览表

能级	城市	双方常规额度：万元	双方最高额度：万元
一线城市	上海	160	192
	北京	120	160
	广州	120	144
	深圳	90	126
新一线城市	<b>郑州</b>	<b>130</b>	<b>156</b>
	武汉	120	120
	天津	100	120
	合肥	100	120
	青岛	100	120
	重庆	100	120
	西安	85	102
	成都	80	90

## 1.2 行业资讯—土地：上海土地新规后首拍，高热地块溢价率达31.2%

上海实行“双高双竞”规则后首次土拍，市场热度较高，其中1宗宅地共有中海、招商联合体、越秀联合体、保利联合体4家参拍，最终经过163轮竞价，由招商联合体竞得，溢价率31.2%。今年来上海土拍规则多次调整，持续推进土拍市场化

### 本周土地资讯

挂牌/竞拍	城市	宗数	总建面：万m <sup>2</sup>	总成交价：亿元	备注
出让	石家庄	1	12.65	7.04	国企底价成交
	北京	1	18.59	43.2	国企底价成交
	南京	11	/	43.89	1宗溢价12.66%，其余底价成交
	上海	2	14.28	120.25	“双高双竞”规则后首拍，1宗溢价31.2%，另1宗底价成交
挂牌	深圳	3	69.7	/	价高者得
	广州	2	7.9	/	/
	苏州	1	5.1	/	/
	武汉	1	2.15	/	/
	西安	2	29.6	/	/
	杭州	2	12.9	/	/
	北京	2	8.2	/	/

8月15日，上海市规划和自然资源局发布通知，自第五批次起，上海市商品住房用地出让对市场热度较高的地块实行“双高双竞”规则，（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）。即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。

- ◆ “第一轮竞高品质”（原有），是将绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用等普适要求纳入土地出让合同。  
“第一轮竞价”，对市场热度较高的地块，通过出让前综合会商机制，合理设定出让起始价格，确定差异化的溢价空间。
- ◆ “第二轮竞高品质”（新增），对“竞装修标准”、“竞公共设施和开放空间等”、“竞无偿移交政府的高端人才住房”等系列举措选择应用、顺次竞买。  
“第二轮竞价”是通过再次竞价，以“价高者得”的方式最终确定竞得人。

今年以来，上海土拍规则已发生过两次变化：

- ①一、二批次沿用去年的竞价+竞品质+摇号；②三、四批次，部分地块实行价高者得，同时部分地块设置了30%的封顶价。

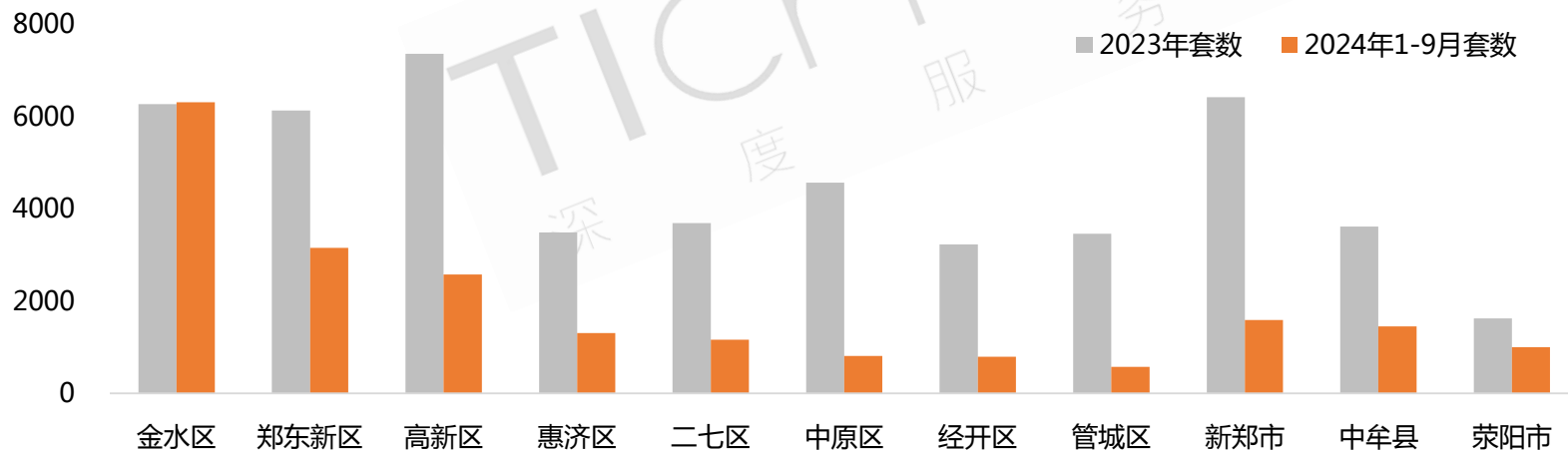


## 2.1 楼市表现—预售：大郑州4个项目取证，金水区项目持续补货

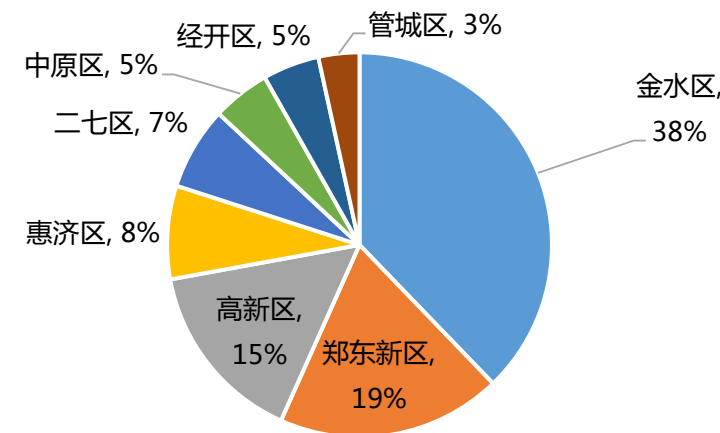
本周4个市区项目取得预售，共697套，约11.96万方；其中主城热点项目中海时光之境、越秀天悦江湾分别取证104套、52套。今年以来金水区受市场需求带动，供应量不降反增，截止目前已超2023全年，占市区总取证量近四成，远高于其他区域

区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.9.9/2019.2.20	汇泉西悦城	中原区/中原新区板块	城改	13#	99	4.45	高层72-126m <sup>2</sup> 二室-四室	项目总占地面积约1473亩，总建筑面积约408.3万平方米，共分12期开发。此次预售前公示的是汇泉西悦城9号院，容积率3.1，绿化率30%	待售
	2024.9.9/2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗板块	净地	10#	104	1.72	高层148/166/218m <sup>2</sup> 四室，洋房178/210m <sup>2</sup> 四室	项目分为2个地块，首开地块占地约56亩，容积率2.9，总建筑面积为14.2万m <sup>2</sup> ，规划3栋8层洋房，5栋25-27层高层，共611户	待售
	2024.9.10/2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/花园北路板块	城改	11#	52	0.74	102/127m <sup>2</sup> 三房，143m <sup>2</sup> 四房	占地104亩，容积率3.5，共规划20栋高层，小区内部有2500m <sup>2</sup> 豪华会所和大面积下沉式庭院，户型设计延续一期的高赠送，并进行创新，整体定位偏刚改、改善	待售
	2024.9.12/2021.11.19	亚星锦绣山河	二七区/二七新城板块	城改	6/7/9#	442	5.05	面积限144m <sup>2</sup> 以内	占地58.3亩，容积率3.5，计容建面13.6万m <sup>2</sup> ，8栋33-34层高层产品，规划总户数184户，停车位1235辆，社区内部配建有商业、社区便民店、幼儿园等配套设施。	待售
合计						697	11.96	—		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



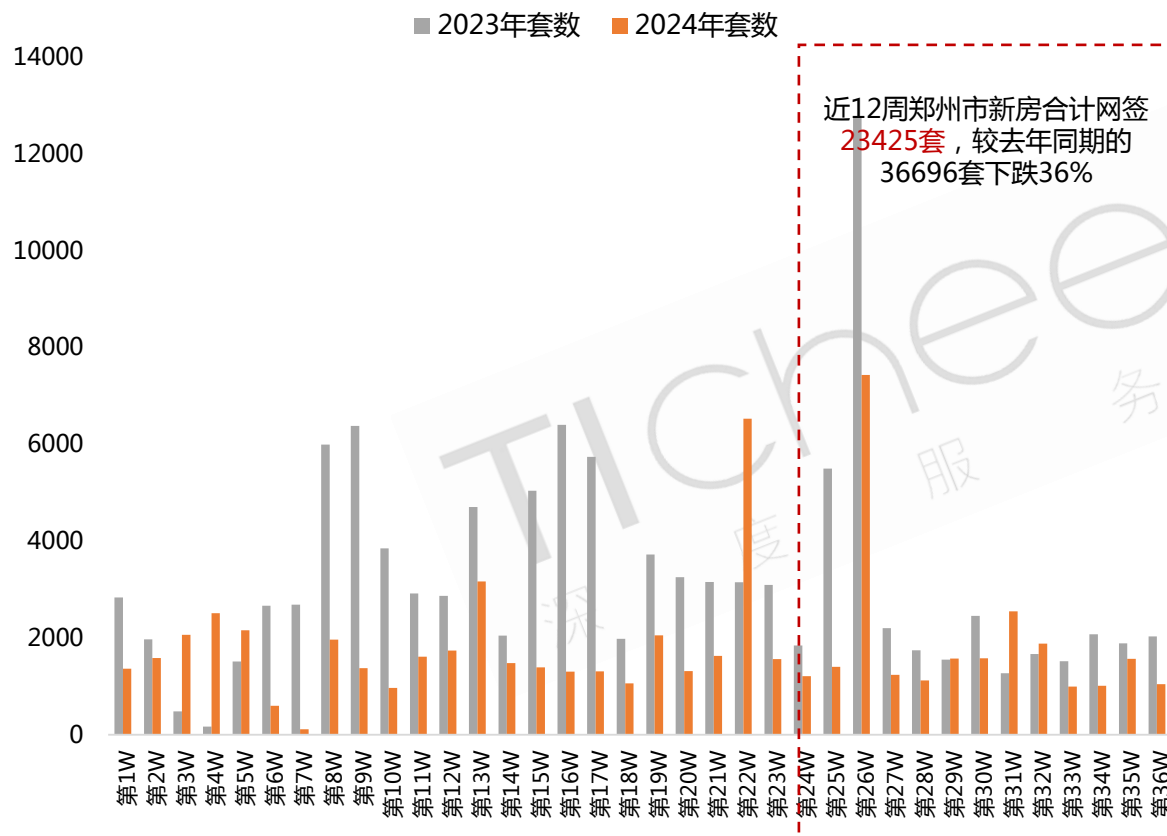
2024年1-9月大郑州新建住房各区域预售套数占比



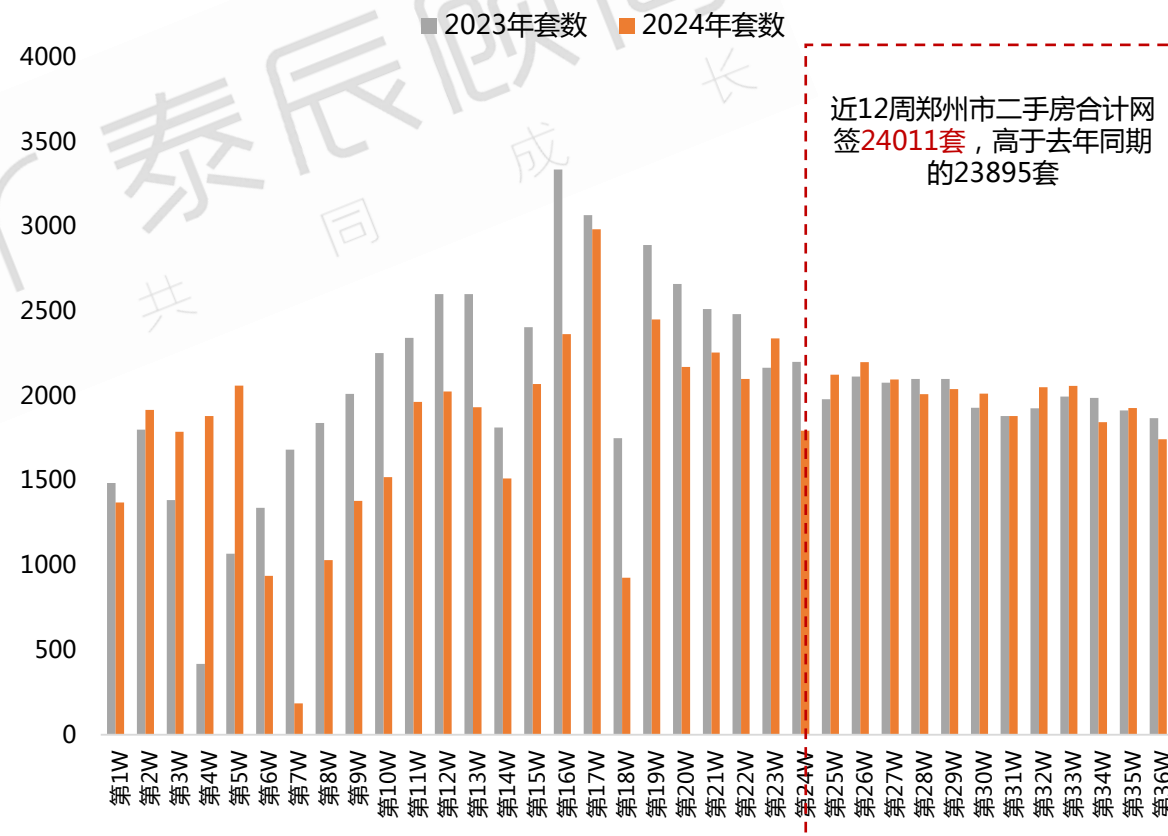
## 2.2 楼市表现—网签：二手房市场显韧性，刚性需求有支撑

9月1周郑州新房网签1046套，近12周累计网签量同比下跌36%；二手房网签1745套，近12周网签量高于去年同期，展现出较强的韧性，由于二手房主要承接刚需客户，数据显示郑州刚需市场依然具有较好的支撑性

### 2023/2024年郑州市新房周度网签走势



### 2023/2024年郑州市二手房周度网签走势



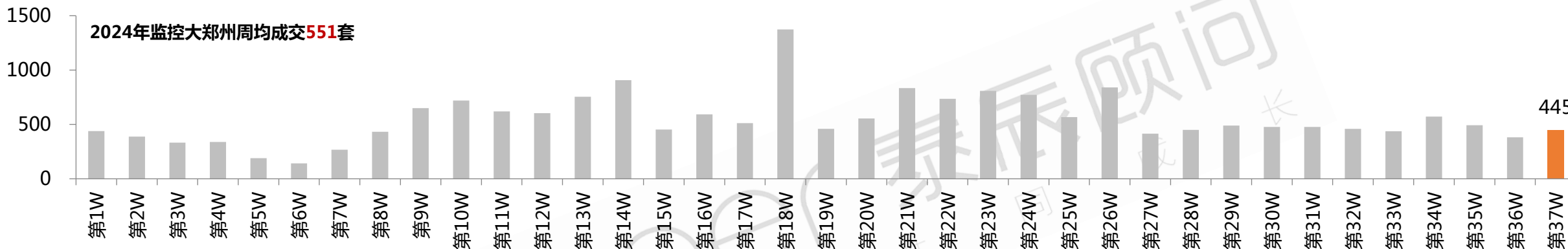
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，周度数据周期：9.2-9.8，来源：360房产网



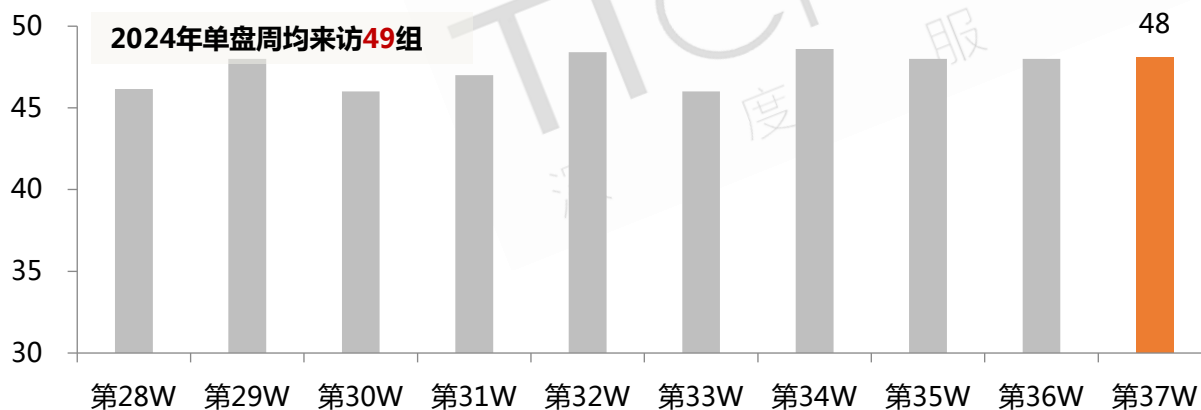
## 2.3 楼市表现—认购：中秋假期带动认购量上涨、客户到访增加

受中秋节假日带动，大郑州本周合计认购445套，环比上涨17%，单盘来访48组，单盘成交2.5套；近10周客户来访量整体呈上升趋势，但转化率不高，双节前后客户提前进场看房待购，可提前释放节日优惠抢收客户

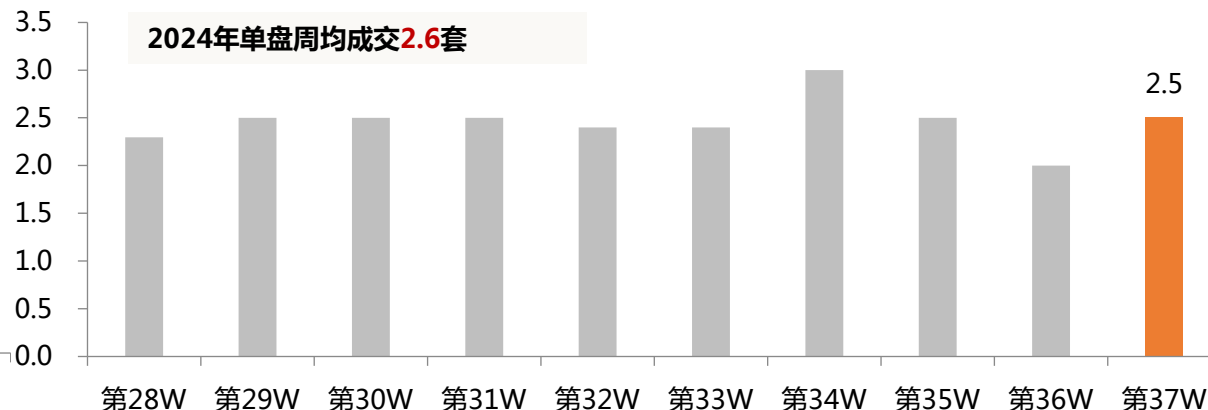
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图

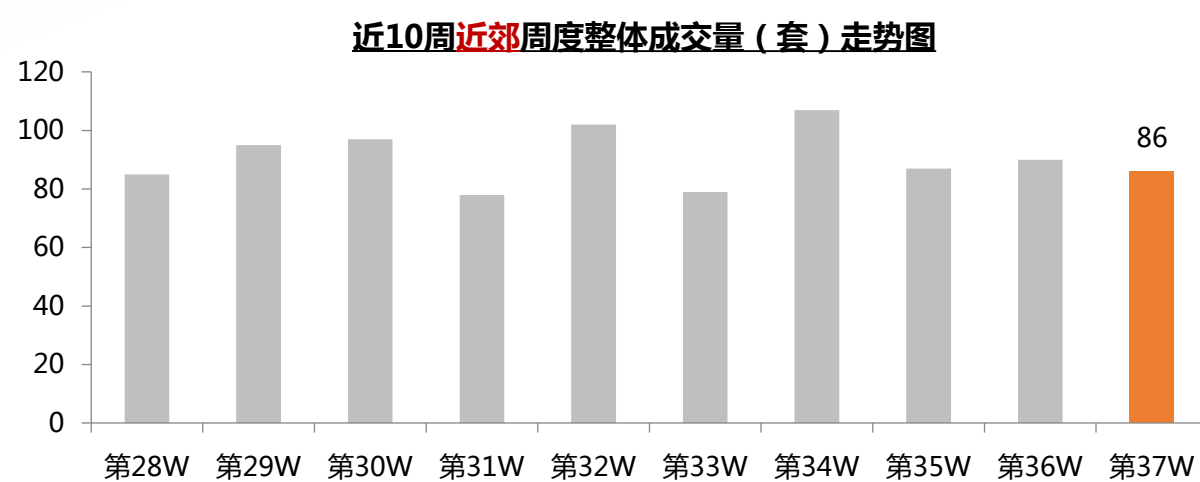
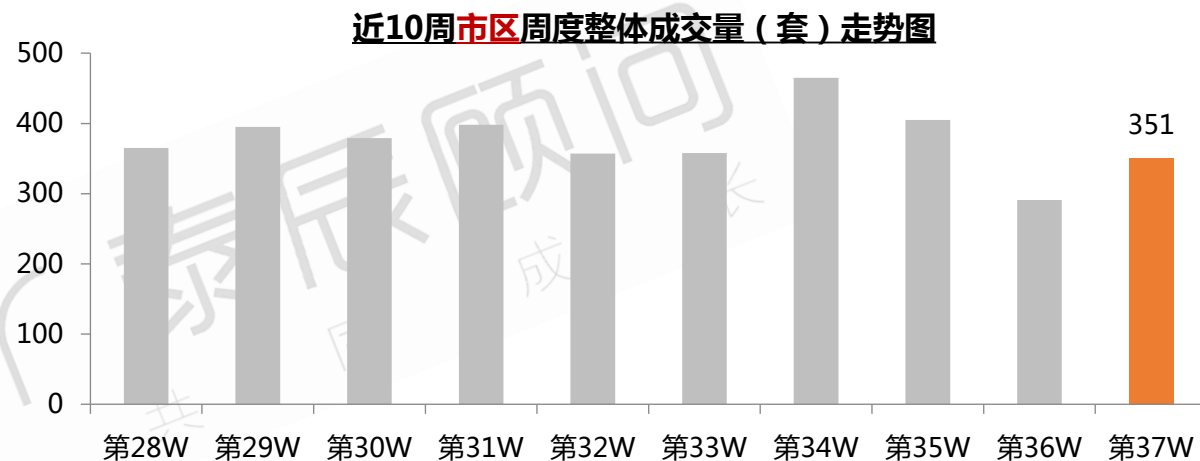
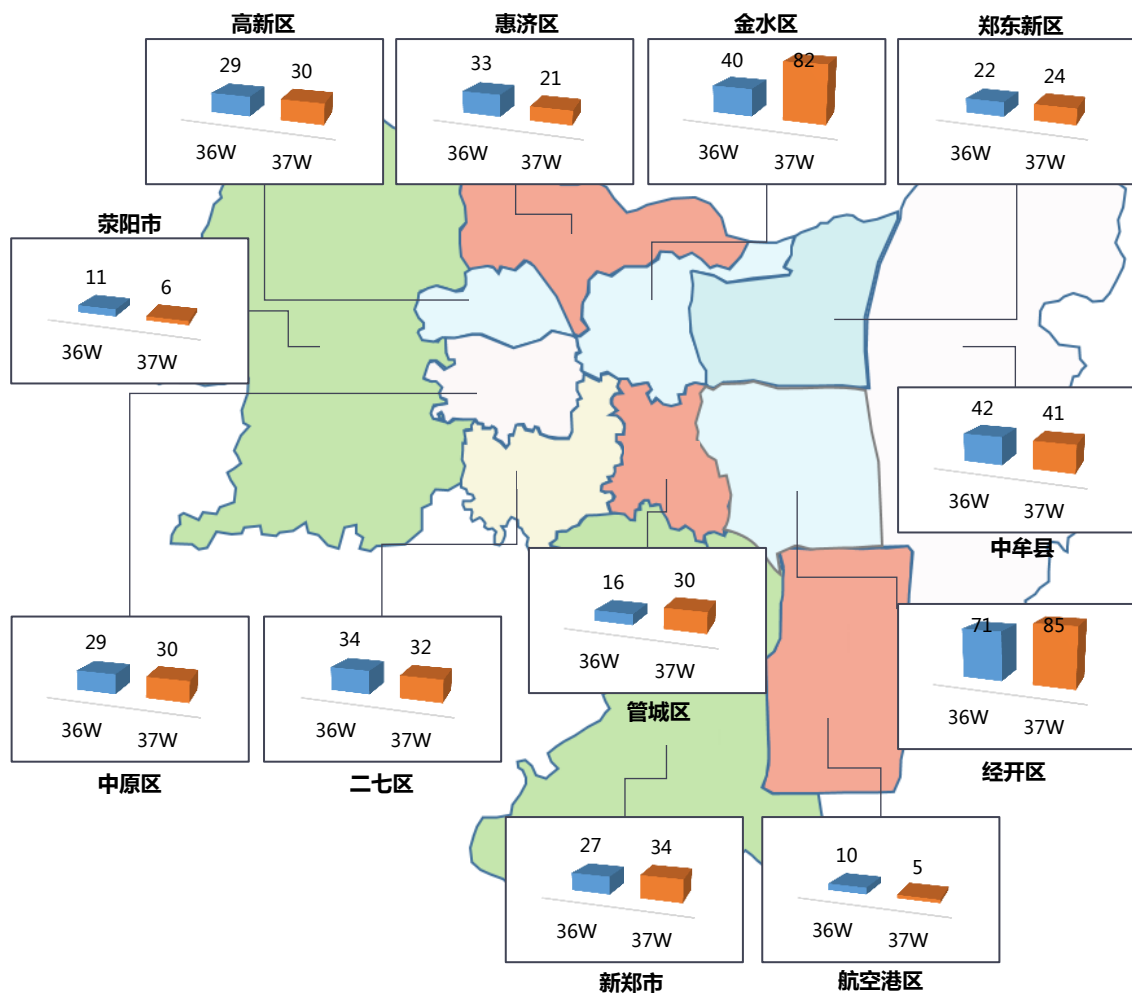


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月2周（9.9-9.15）大郑州实际监控在售项目177个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

## 2.4 楼市表现一分区：本周市区认购总量涨幅21%，近郊市场基本稳定 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周市区总成交351套，环比上涨21%，其中金水区、经开区市场表现较好；近郊成交86套，环比微降4%



数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：9月2周(9.9-9.15)大郑州实际监控在售项目177个；区域包含市内八区+近郊四区(中牟、新郑、荥阳、港区)

## 2.5 楼市活动—促销：多项目趋势促销，推升楼市热度

万科、招商、美盛、越秀等典型房企均推出中秋节日优惠，优惠幅度多在2-3%，部分项目赠送车位；此外对于经纪人也给予800-1000元/套成交现金奖励，提高经纪人带客积极性，助推楼市热度整体回升

### 云麓壕礼 金喜给利

CLOUD PALACE

中秋金喜，带客成交经纪人即可参与抽奖赢家电壕礼  
活动时间：2024年9月15日-9月17日

- 一等奖 小米电视机
- 二等奖 小米电压力锅
- 三等奖 九阳电烤箱
- 四等奖 夏凉被

Cloud Palace®

1 高新区刚需现房，三环边，万达旁，一口价9500元，首付5%网签，划片郑州中学。!!

2 高新区改善现房，容积率1.99，一梯一户，小高层设计。130平单价不到12000!!

3 中原区，金二环，央企纯改善 自带1500平会所，月季公园旁5号线地铁口，面积143平168平192平，特惠房15xxx起。!!

4 金水区，魏河旁双地铁 1万订房，0月供108平124平143平 延期交付无理由退房!

### 冲刺

越秀天悦江湾

中秋钜惠额外98折

双国企 双名校 11#加推在即

58专属成交奖 **888元**

(截止到9月17日)

!!大事件!!大事件!!  
南三环现房工抵 **XXX起**

中秋购房政策重磅来袭 🍊🍊🍊  
奖励丰厚:

- 1 C类带看奖100元(前十)!
  - 2 爱房成交奖1000元
  - 3 案场成交奖 < 91平2千油卡
  - 4 案场成交奖 > 91平8百油卡
- 爱房奖励时间: 9.15-9.17  
案场奖励时间: 9.13-9.30

### 招商蛇口 映江河

### 中秋五重礼

“特别够意思”

活动日期: 9.15-9.17

- 到访礼**: 到访即送竹节杯
- 推荐礼**: 推荐客户成交 奖励3-5万元/套(佣金)
- 特惠礼**: 中秋购房享5%优惠
- 车位礼**: 当月认购车位并签约 奖励3年车位管理费
- 认购礼**: 砸金蛋赢好礼+送小天鹅系周边+招商玲琅月饼1盒+每日前3年认购且本月签约的送华为Mate60或P70手机1台

全城卷王 198m²户型重磅加推  
楼下公园国外河 建面98-143m² 河岸公园社区

- 🔥 双节钜惠! 现房抄底价 🔥
- 👤 抢购学区现房好楼层
- ✅ 建面约69-80-89m²
- 🔴 一口价 **9500元/m²**
- 🚗 + **2万送负一车位一个**
- 📢 好地段!! 好价格!! 好配套

### 万科 映江河

改善红盘 星河锦上

二批次洋房即将加推  
一批次洋房清盘特惠

### 中秋特惠 提前开享

超燃好房惊喜价到

- 万邻安家礼 一批次洋房清盘(特惠) **2%**
- 万邻补贴礼 中秋大礼包直减 **10000元**

即日起至 **9月17日**

5518 8888

- 🔥 主城改善天花板#中秋开抢啦
- 🔥 #额外优惠98折
- 🔥 稀缺2.89低密洋房社区
- 🔥 双名校#纬五路一小+郑州八中
- 🔥 贾鲁河+自建山体公园
- 🔥 配3500平三层会所

### 置爱中秋 奢享礼遇

五重新意 置爱中秋

- 🎁 到访礼 到访即享限定中秋礼盒
- 🎁 专享礼 中秋专享2%优惠
- 🎁 双倍礼 指定房源定金5万抵10万
- 🎁 安家礼 10套一口价准现房 成交即送价值15万车位
- 🎁 惊喜礼 认购即享品牌家电

何必北龙湖 唯此金水B  
金水C B D 1138-145-165-188m² 双名校精装四房

### 教师节+中秋节 双节钜惠

定金膨胀享双倍优惠 交10万抵20万

Top3品牌房企 靠谱! 精装! 现房!

6套房源任你选

想要带院子的, 想要顶层复式, 想要标准层统统都有!

双节钜惠仅此6套 交10万抵20万优惠

序号	产品类型	房号	户型	建筑面积 (m²)
1	标准层	17-1-302	四房两厅三卫	172.44
2	标准层	16-1-302	四房两厅三卫	201.49
3	一楼带院+地下室	16-4-103	三房两厅两卫	138.78
4	一楼带院+地下室	17-2-103	三房两厅两卫	137.29
5	顶层+送阁楼	17-3-705	四房两厅三卫	172.44
6	顶层+送阁楼	16-3-701	四房两厅三卫	169.49

注: 总价为一口价房源, 房源有效期至 9.15-9.17



## 2.6 楼市表现一榜单：TOP15总认购206套，占比市场总量的46%

本周TOP15累计认购206套（上周160套），环比上涨29%，TOP3门槛值15套，TOP10门槛值10套，TOP15门槛8套。  
中秋节TOP15共计认购205套，其中腾威城三号院中秋当天推售，价格远低于前期，成交领跑；其他部分上榜项目推出假期专属优惠活动，带动成交

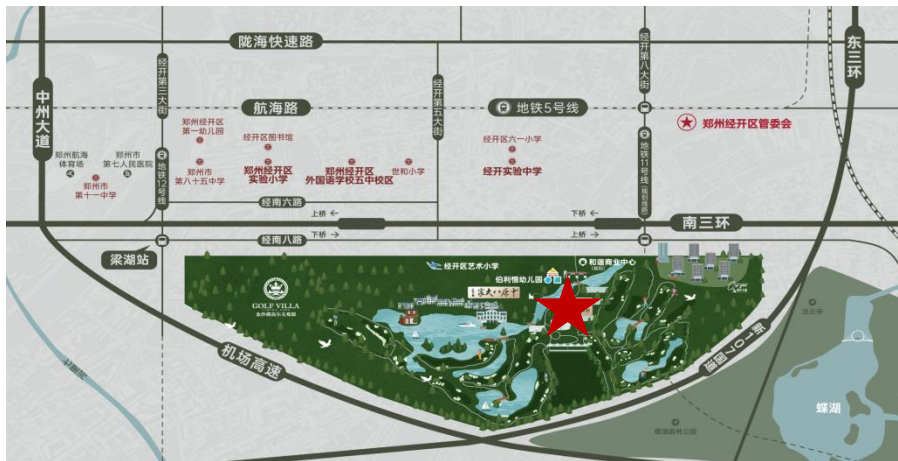
2024年9月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交(套)	售价(元/m²)	政策/分期/分销
1	经开区	金沙湖高尔夫观邸和谐山和府	金沙湖板块	40	上叠24600-27500、大平层22000-24000、下叠28000-31000、合院35000-36000	开盘；分销：58、贝壳，佣金1.5%
2	金水区	越秀天悦江湾	花园北路板块	20	高层毛坯16500-18500	分销：贝壳，58，佣金3%；中秋额外优惠2%
3	中原区	电建中原华曦府	冉屯路板块	15	143m²17500-18500；168m²18000-19200；192m²18500-19500	分销：贝壳，3.5%；143m²10套指定特价房15000元/m²左右
4	中原区	中海时光之境	碧沙岗板块	14	高层18500-19500，洋房标准层23000-27000	分销：贝壳、58，2%
5	金水区	美盛教育港湾+中环	省体育中心板块	13	高层毛坯16500；高层精装18500-20500元/m²，特价房18500	首付分期：首付1万，剩余交房前付清；分销：贝壳，教育港湾3-3.5%，中环4%；送储藏室先到先得，不限面积（最大20m²），特殊房源送圣都家装1300元/m²（加价800-900元/m²）
6	中牟	润泓锦园	绿博板块	13	小高层毛坯8500	分期：首付1万，其余全部可以贷款；分销：贝壳，优住，100以下4.5万，100以上7万/套
7	中原区	华润琨瑜府	冉屯路板块	12	三期高层毛坯13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
8	新郑	万科星图	南龙湖南板块	12	精装高层6000-6500	高评高贷，首付5%；月供每月补贴1000元到明年6月份交房
9	二七区	电建洛悦天玺	大学南路板块	10	特价高层毛坯7800起（正常8600-9300）	分销：贝壳，佣4%
10	金水区	美盛金水印（含二期）	省体育中心板块	10	二期高层精装22000-24500	首套5万，二套10万网签，交房前一次性付清或剩余2年2次；中秋专享2%优惠，指定房源定金5万抵10万，10套一口价现房，成交送车位
11	金水区	保利缙城和颂	花园北路板块	10	高层精装18500，洋房精装25500	分销点位3.5%跳4%
12	经开区	电建泷悦华庭	滨河国际新城板块	10	11600-13200	分销：贝壳，5万/套
13	新郑	越秀臻悦府	南龙湖北板块	10	高层5800-6300，洋房7800-8000	分销佣金4.7%，高评高贷，0首付
14	管城区	电建洛悦融园	航海路板块	9	高层毛坯18000-21500	无分期；分销：58、贝壳1.8%跳2.5%（15套）
15	二七区	招商林屿境	二七新城板块	8	高层毛坯98m²9700-10200、118m²11200-11700、143m²13400-13900	分销：贝壳、58，佣金提点98m²2.5%/118m²2%/143m²1.5%，全民2万/套
合计				206		

排名	区域	项目	9.15-17(套)	备注
1	金水区	腾威城	30	三号院推售高层毛坯9000（一、二号院15000-16000）
2	中原区	电建中原华曦府	18	/
3	金水区	保利缙城和颂	16	/
4	中原区	华润琨瑜府	15	/
5	二七区	电建洛悦天玺	15	/
6	中牟	润泓锦园	13	/
7	金水区	越秀天悦江湾	12	中秋额外优惠2%
8	二七区	招商林屿境	12	/
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	12	/
10	经开区	中建元熙府	11	/
11	高新区	高新城开·松云缙	11	/
12	金水区	美盛教育港湾+中环	10	送储藏室、家装
13	金水区	美盛金水印（含二期）	10	中秋专享2%优惠
14	经开区	金茂越秀未来府	10	/
15	中原区	华瑞紫韵城	10	/
合计			205	

### 3.1 新盘案例——和谐山和府/基本信息

和谐山和府是金沙湖高尔夫观邸的八期，河南和谐置业开发，占地51.6亩，容积率仅1.19，目前已开盘，均价2.3-3.6万元/m<sup>2</sup>  
**核心卖点：金沙湖景观资源+稀缺低密别墅产品（独门独院独享电梯）+1：1超高赠送空间**



<b>位置</b>	经开区-金沙湖板块-南三环与第八大街向南300米		
<b>占地面积</b>	51.6亩	<b>容积率</b>	1.19
<b>总建筑面积</b>	6.83万m <sup>2</sup> （住宅3.98万m <sup>2</sup> ）	<b>开发商</b>	河南和谐置业有限公司
<b>绿化率</b>	35%	<b>车位</b>	440个（车户比：1:2）
<b>物业公司</b>	河南和谐金牌物业服务有限公司	<b>装修情况</b>	毛坯
<b>户数</b>	199户		
<b>物业类型</b>	规划有16栋4-5层叠拼别墅+大平层+合院别墅产品		



<b>核心卖点输出</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、和谐置业开发，12年专注金沙湖板块，目前片区的交付效果较好、呈现度较高；</li> <li>2、低容积率，纯别墅社区，独门、独户、独院、独享电梯，超1:1赠送空间；</li> <li>3、生态环境好，约1200亩私家果岭及金沙湖景资源+5000m<sup>2</sup>服务会所；配置17亩私家公园，仅限八期住户使用。</li> </ol>
---------------	---

<b>当前阶段</b>	<p>【销售状态】2024年9月13日已首开，推出楼栋8/11/13/15/16/17#，共83套房源；分销采用58、贝壳，佣金提点1.5%；</p> <p>【预售状态】2024年8月19日11/15#取证；9月10日实体样板间开放。</p>
-------------	---



## 3.2 新盘案例——和谐山和府/规划信息

项目2023年4月取得《建设工程规划许可证》，规划16栋4-5层叠拼别墅+大平层+合院产品，5月底开始动工，截止目前工程进度地上四层左右，住宅完工时间为2025年8月，完全交付时间预计在2026年初





### 3.3 新盘案例——和谐山和府/周边配套

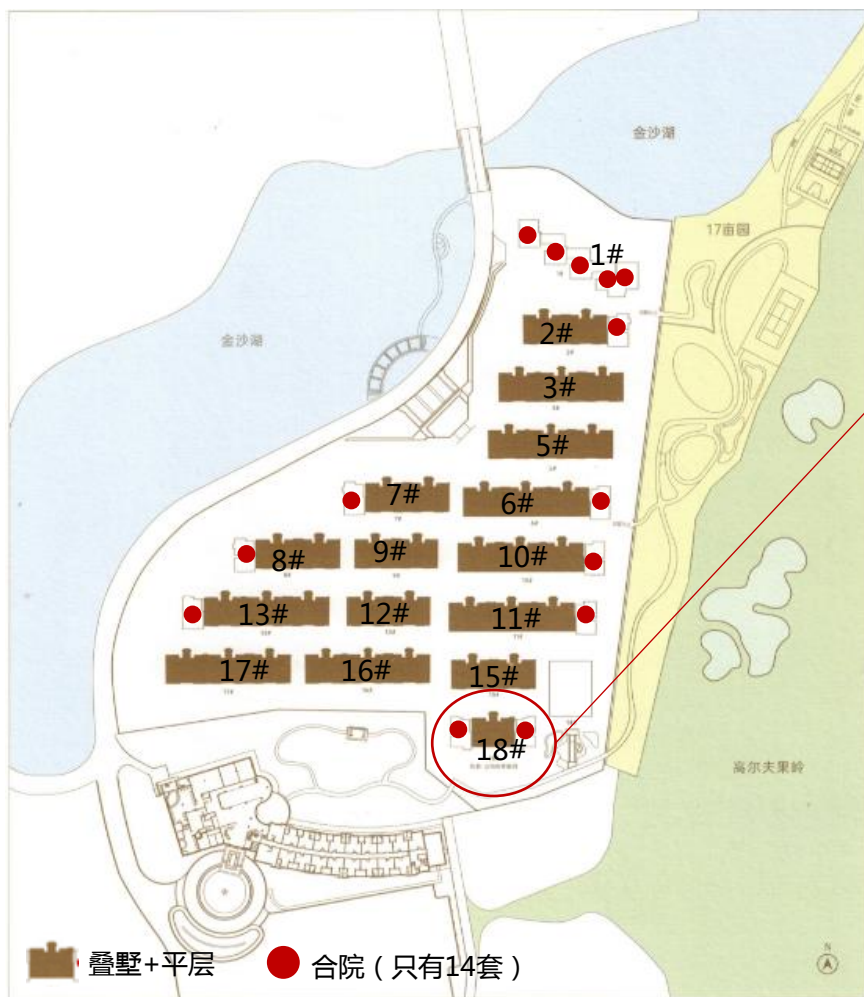
金沙湖作为开发多年的成熟社区，内部景观资源优越，前期地块的社区底商可满足日常的生活需求，但大型商场、医疗等配套还需依赖经开老城区；项目外部临近多条主干道，交通通达性良好，但公共交通尚不完善





### 3.4 新盘案例——和谐山和府/户型排布

山和府的叠拼别墅与市场上传统的产品略有不同，由上叠+大平层+下叠组成，层高3.2m，户户独立大门、独立小院、独立电梯、独立入户，满足不同客户对平层或复式产品的需求



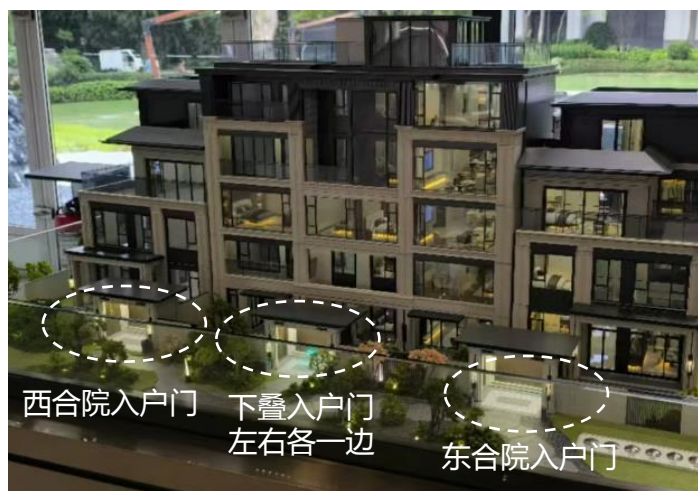
以18#楼栋排布示例（户户独立大门，独立小院、独立电梯，独立入户）



南向入户



北向入户



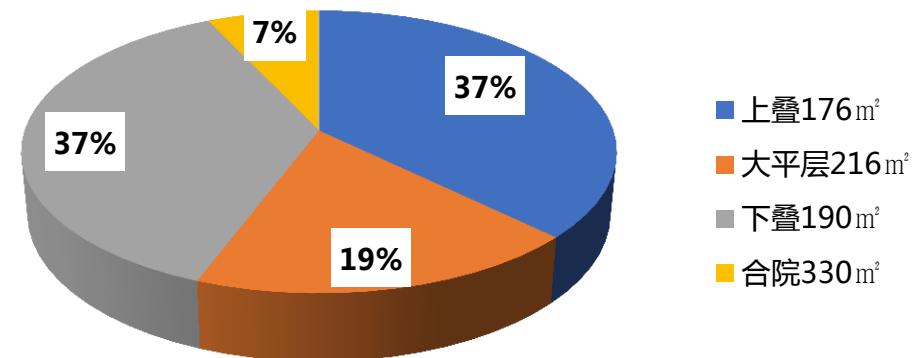
### 3.5 新盘案例——和谐山和府/户配分析

项目共有16栋4-5层的叠拼/合院，2-5个单元设计，均为1梯1户，其中叠拼为5层，合院为4层；上叠176m<sup>2</sup>四房和下叠190m<sup>2</sup>四房为主力产品，各占比37%，大平层216m<sup>2</sup>四房为次主力，占比19%，合院别墅仅14套，占比7%

楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	规划套数	占比
1#	5	1T1	4	合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	5	3%
2#	3	1T1	4/5	上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	4	2%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	2	1%
				下叠190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	4	2%
3/5/16/17#	3	1T1	5	合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	1	1%
				上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	24	12%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	12	6%
6/10/11#	4	1T1	4/5	下叠190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	24	12%
				上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	18	9%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	9	5%
7/8#	3	1T1	4/5	合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	3	2%
				上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	8	4%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	4	2%
9/12/15#	2	1T1	5	下叠190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	8	4%
				上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	12	6%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	6	3%
13#	4	1T1	4/5	下叠190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	12	6%
				上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	6	3%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	3	2%
18#	3	1T1	4/5	合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	1	1%
				上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	2	1%
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	1	1%
				下叠190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	2	1%
				合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	2	1%
				合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	2	1%
<b>合计</b>					<b>199</b>	<b>100%</b>

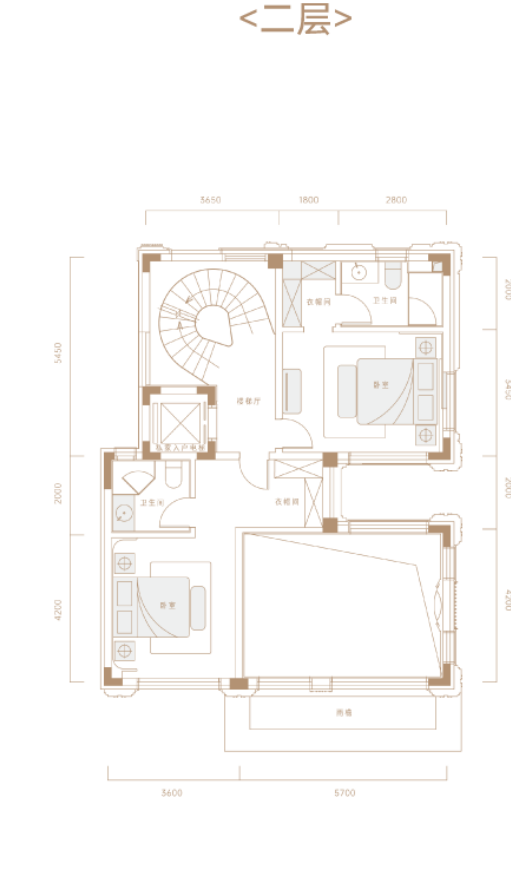
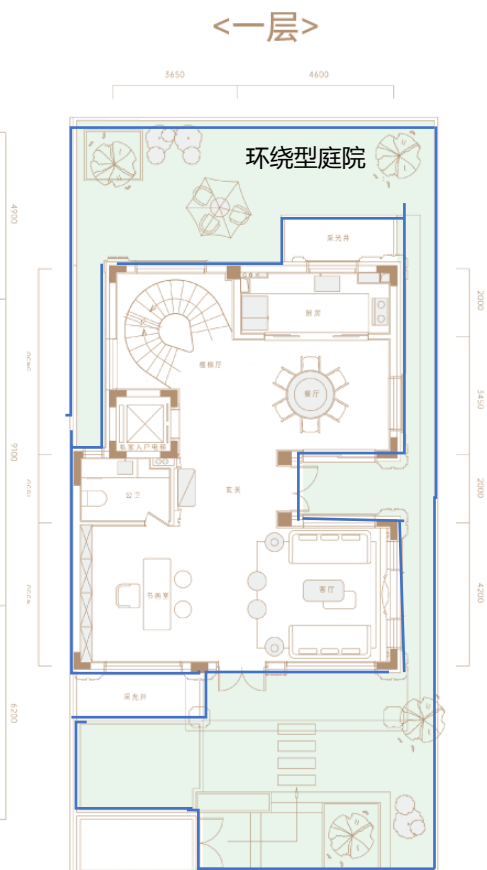
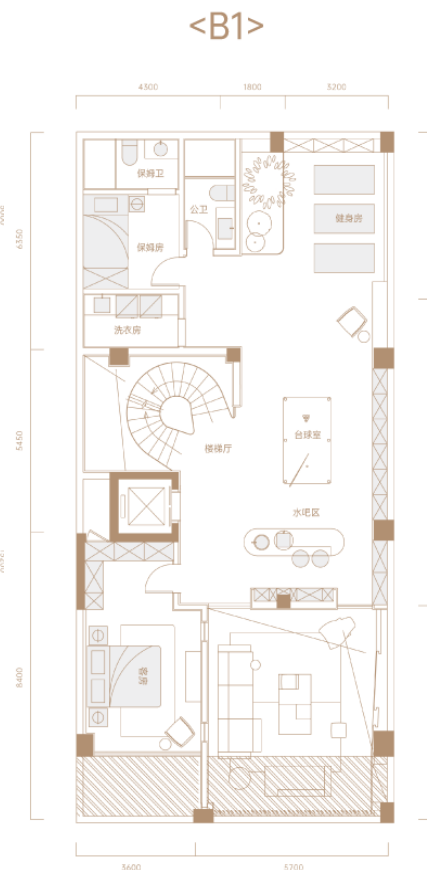
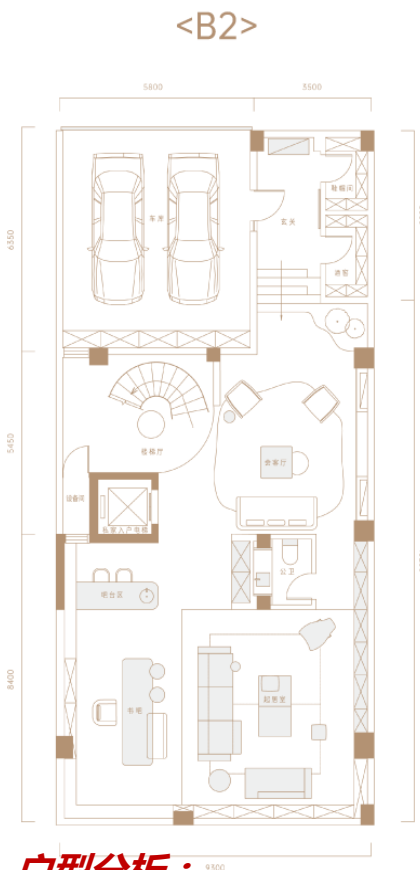


各物业类型户型占比



### 3.6 新盘案例——和谐山和府/330 m<sup>2</sup>合院户型分析

合院330m<sup>2</sup>四室三厅四卫，赠送南北及侧边环绕型庭院（50m<sup>2</sup>左右），最高7.7m两层地下室（173m<sup>2</sup>），三层+四层露台（37m<sup>2</sup>），得房率约179%

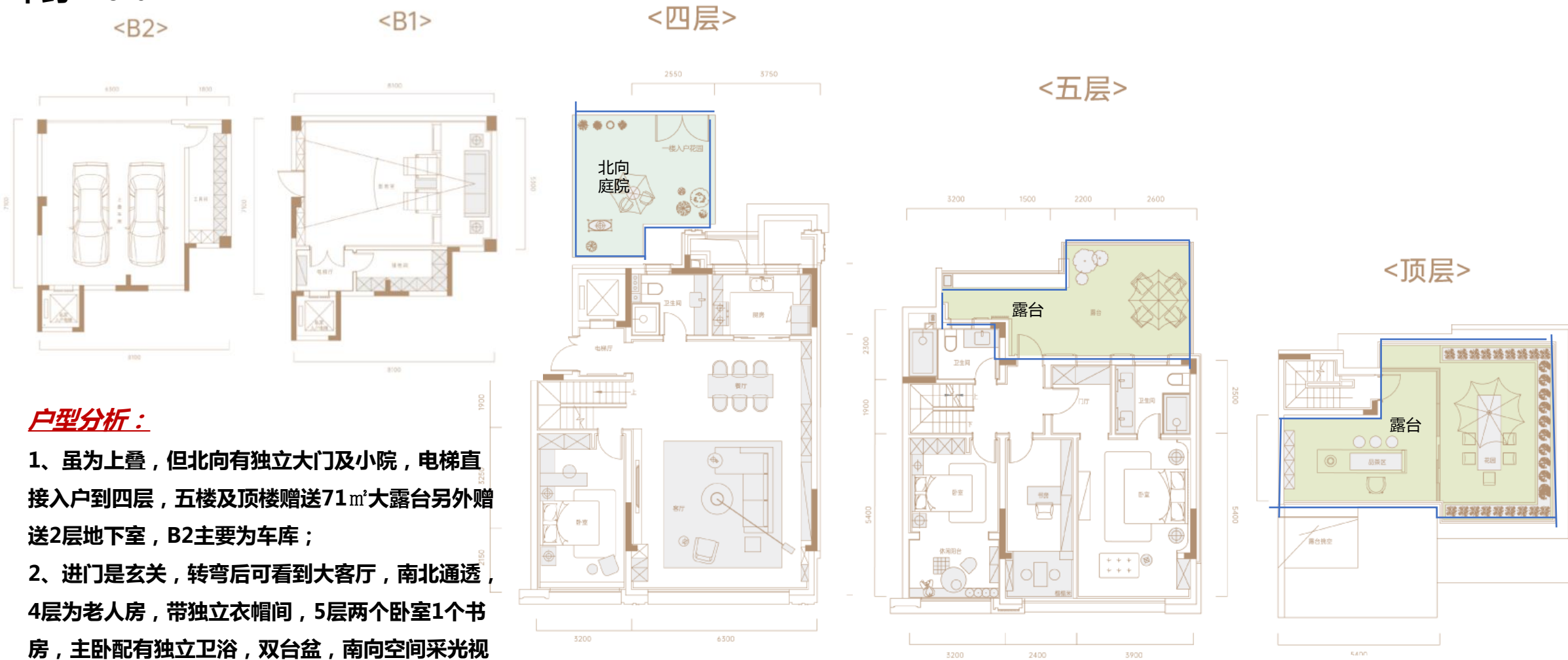


#### 户型分析:

- 1、进门可看到南北贯通式大客厅，赠送南北环绕型庭院，内部电梯可由地下室直达顶楼；一楼餐客一体，开放式厨房，大套房，大露台，整体居住舒适度高；
- 2、整体独户、独院、独享电梯，私密性良好；最高7.7m两层地下室，随心设置、功能多变；B2设置私家车库，每户配备2个车位。

### 3.6 新盘案例——和谐山和府/176m<sup>2</sup>上叠户型分析

上叠176m<sup>2</sup>四室三厅三卫，赠送北向庭院（25m<sup>2</sup>左右），两层地下室（108m<sup>2</sup>左右），五层+顶楼露台（71m<sup>2</sup>左右），得房率约216%



#### 户型分析：

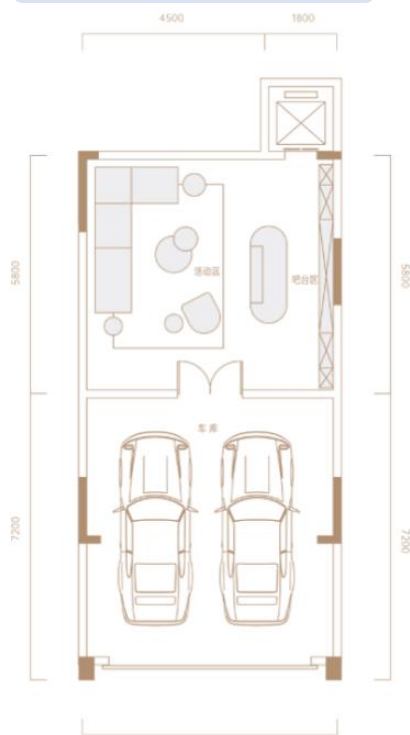
- 1、虽为上叠，但北向有独立大门及小院，电梯直接入户到四层，五楼及顶楼赠送71m<sup>2</sup>大露台另外赠送2层地下室，B2主要为车库；
- 2、进门是玄关，转弯后可看到大客厅，南北通透，4层为老人房，带独立衣帽间，5层两个卧室1个书房，主卧配有独立卫浴，双台盆，南向空间采光视野良好，北向及顶层均为露台。



### 3.6 新盘案例——和谐山和府/216㎡大平层户型分析

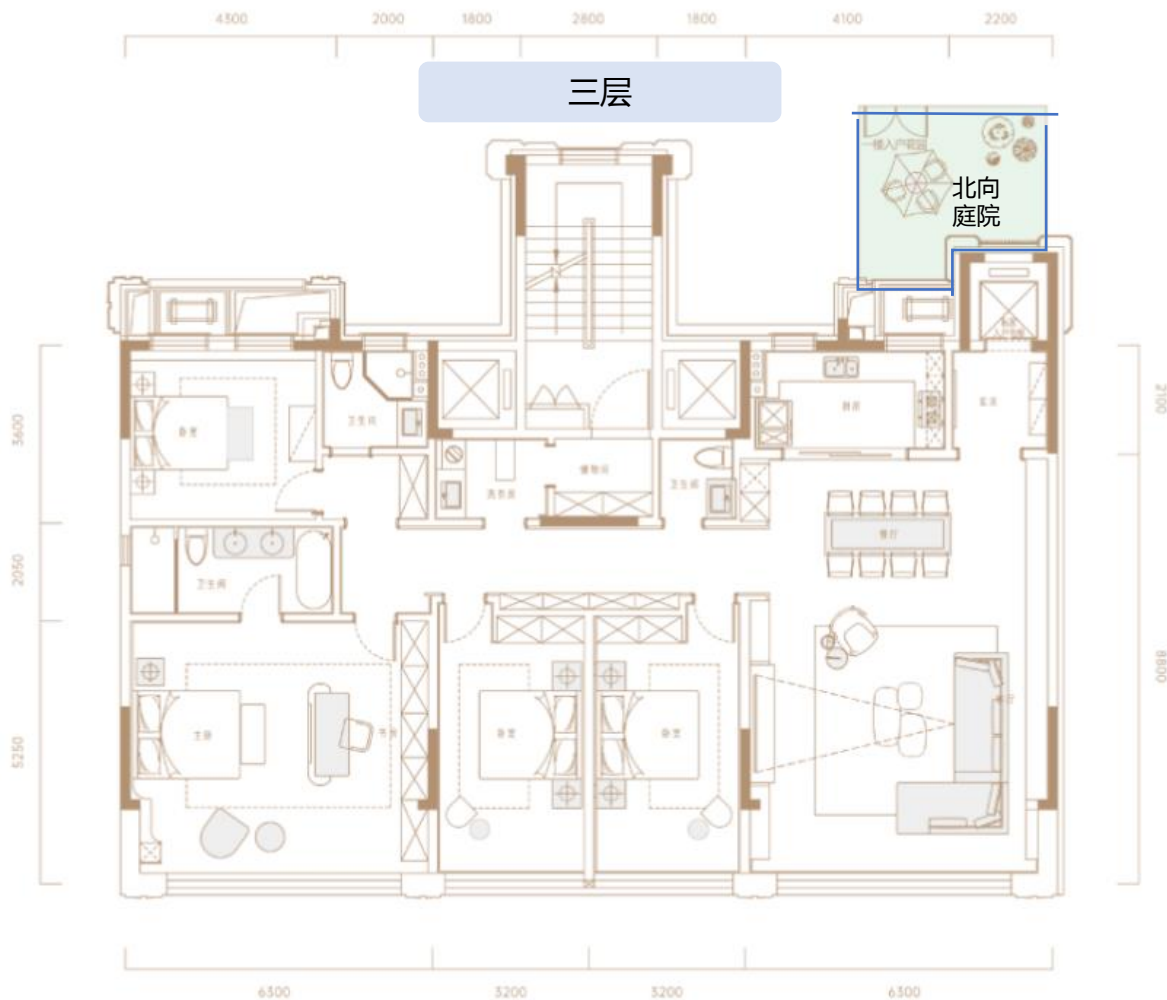
大平层216㎡四室两厅三卫，赠送北向庭院（20㎡左右），负二层地下室（约80㎡），得房率约149%

赠送负二层地下室



#### 户型分析：

- 1、从北面左边大门进入，可看到20多㎡的小院，电梯直接入户3层；
- 2、南北通透，进门是玄关，餐客一体，但餐客为竖厅，另外从客厅到卧室过道太长，样板间实际空间感一般；
- 3、四房设计，三卧朝南，主卧大空间设计，含独立卫生间、衣帽间设计等；
- 4、只赠送负二层地下室，面积为80㎡，配备车库，内部可设置娱乐场所。





### 3.6 新盘案例——和谐山和府/190m<sup>2</sup>下叠户型分析

下叠190m<sup>2</sup>四室两厅三卫，赠送南向庭院（50m<sup>2</sup>左右），最高7.7m双层地下室（168m<sup>2</sup>），得房率215%



#### 户型分析：

- 1、独门独院，赠送双层地下室，负二层配备车库，可停放2个车位；
- 2、进门是50m<sup>2</sup>左右小院，内部配有电梯贯穿地下室到二楼，一层规划老人房，二层规划两个卧室一间书房，主卧大空间含独立卫生间衣帽间等，舒适度较高；
- 3、地下面积为168m<sup>2</sup>，最高7.7m，内部可设置一系列娱乐场所，B2属于私家车库，配备多个车位。

## 3.7 新盘案例——和谐山和府/园区规划

园区内部规划有1200亩高尔夫私家果岭、700亩金沙湖、5000m<sup>2</sup>会所，八期业主可私享17亩园林  
整体建筑采用新中式风格，外立面建筑材料采用石材+铝板，园区设计三进式入园归家动线





### 3.8 新盘案例——和谐山和府/样板间展示

样板间设置在18#实体楼内，包括合院、上叠、大平层、下叠。装修主题风格为新中式，融合轻奢风和现代风，整体观感良好。大平层的院子空间略显局促，客厅为竖厅且内部过道较长，视野略显不足



叠拼别墅入户门，左右各一处



合院样板间入院大门，位于南面右侧，共四层内部电梯贯穿



庭院面积25-50m<sup>2</sup>，庭院类型有南向、北向、环绕式。



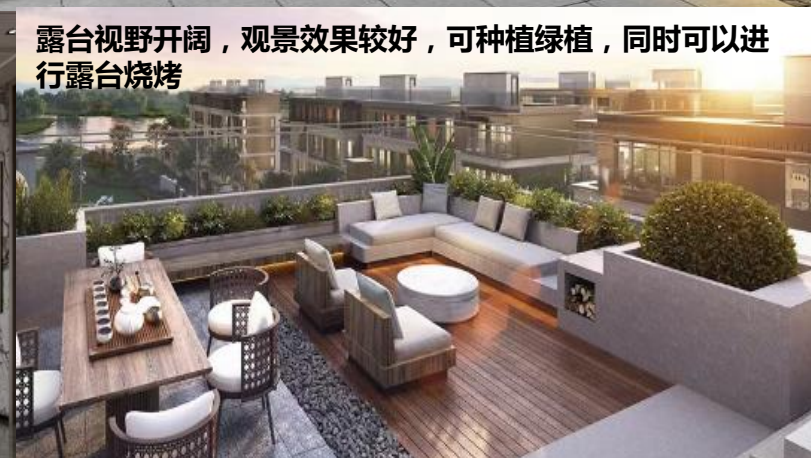
屋内电梯，空间相对较小，最多容纳3人



上下叠内部楼梯台阶相对较窄，深度参考36码鞋号



大平层面积较大，但装修风格没有体现很强的空间感，且过道较窄



露台视野开阔，观景效果较好，可种植绿植，同时可以进行露台烧烤



### 3.9 和谐山和府一首开表现：推出83套，当天去化40套，去化率48%

纯低密产品、稀缺性强，叠加金沙湖生态环境及内部配套，产品优势明显，本次推出83套，蓄客量80组左右，整体去化约40套，去化率48%，去化效果良好

- ◆ **首开情况**：9月13日首开，推出8/11/13/15/16/17#楼，共83套，当天去化40套，去化率48%。
- ◆ **推出户型**：上叠176m<sup>2</sup>四室三厅三卫、大平层216m<sup>2</sup>四室两厅三卫、下叠190m<sup>2</sup>四室两厅三卫、合院330m<sup>2</sup>四室三厅四卫
- ◆ **价格情况**：上叠2.46-2.75万元/m<sup>2</sup>、大平层2.2-2.4万元/m<sup>2</sup>、下叠2.8-3.1万元/m<sup>2</sup>、合院3.5-3.6万元/m<sup>2</sup>（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：认筹10万抵15-20万（前50位可抵扣20万，51位往后抵扣15万），开盘蓄客约80组。
- ◆ **分销政策**：58、贝壳，佣金1.5%
- ◆ **首开分析**：去化良好

- 1) 项目为主城稀缺纯低密产品，叠加金沙湖生态环境及内部配套，产品优势明显，周边无竞品；
- 2) 5月17日入市，入市后联合多家自媒体进行探盘发声，市场关注度高，6月启动认筹，蓄客周期3个多月，共80组左右，对于大面积、高总价项目来说，去化表现良好。



叠拼+合院户型构成示例



楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	去化套数	去化率	成交价格
8/11/13/15/16/17#	2-4	1T1	4/5	上叠176m <sup>2</sup> 四室三厅三卫	32	12	38%	2.46-2.75万元/m <sup>2</sup>
				大平层216m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	16	10	63%	2.2-2.4万元/m <sup>2</sup>
				下叠190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	32	15	47%	2.8-3.1万元/m <sup>2</sup>
				合院330m <sup>2</sup> 四室三厅四卫	3	3	100%	3.5-3.6万元/m <sup>2</sup>
<b>合计</b>					<b>83</b>	<b>40</b>	<b>48%</b>	<b>/</b>

## 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“泰辰顾问-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。



**THANKS!**  
感谢观看!

业务联系人



刘女士:18239907962



杨先生:18203977011

