

郑州市场周报(2016年第30期)



CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

新盘扫描

06

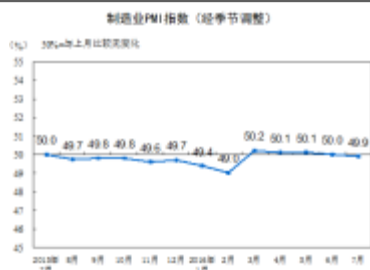
报广赏析

1、行业热点：7月百城房价双涨：环比上涨1.63%，同比上涨12.39%(2016.8.1)



- 7月百城新建住宅均价：**12009元/㎡**，**环比上涨1.63%**（+0.31%），**同比上涨12.39%**（+1.21%）；整体来看，7月百城房价环比、同比涨幅均有所扩大，环比连续15个月上涨，同比连续12个月上涨。
- 从涨跌城市个数看：**环比上涨城市66个**（-7个），**环比下跌城市30个**（+8个），**4个城市环比持平**。
- 大城市新建住宅：**均价22945元/㎡**，**环比上涨2.2%**，涨幅较上月扩大0.68%；**同比上涨17.19%**，涨幅较上月扩大1.21%。

2、行业热点：7月中国制造业采购经理指数为49.9%（2016.8.1）



- 7月中国制造业采购经理指数（PMI）：**49.9%，比上月下降0.1个百分点，微低于临界点。**
- 从分类指数看，在构成制造业PMI的5个分类指数中，生产指数、新订单指数、供应商配送时间指数高于临界点，从业人员指数和原材料库存指数低于临界点。
- 分项指数：**生产指数**为52.1%（-0.4%），**新订单指数**为50.4%（-0.1%），**从业人员指数**为48.2%（+0.3%），**原材料库存指数**为47.3%（+0.3%），**供应商配送时间指数**为50.5%（-0.2%）。

3、行业热点：国务院：鼓励农业转移人口通过市场购买或租赁住房(2016.8.5)



- 据中国政府网8月5日消息，国务院发布《关于实施支持农业转移人口市民化若干财政政策的通知》：**要求加大对农业转移人口就业的支持力度，支持提升城市功能，增强城市承载能力，鼓励农业转移人口通过市场购买或租赁住房，采取多种方式解决农业转移人口居住问题。**

1、行业热点：深圳产权落户放松，非深户购买二套房不再设3年社保限制(2016.8.5)



- **产权落户放松**：财联社5日讯，深户家庭（有家庭成员为深圳户籍），可以以非深户一方为独立产权购买2套住房，而第二套如果产权人只写非深户那一方，则不再要求满三年社保，只需提供配偶（即深户一户）的身份证原件。
- **变化前**：购买社保未满3年的非深户家庭成员，不能单独持有深圳产权房产。此外，在共有产权的情况下，非深户家庭成员持有房产的份额占比不能高于50%。

2、行业热点：福建出台供给侧改革方案：房地产实施“一市一策” (2016.8.5)



- 8月3日，福建最新出台的供给侧结构性改革方案中明确提出：房地产实施“一市一策”。这一政策出台的背后，是在福建省中，既有房价暴涨的厦门，也有如房价环比下跌的泉州。**福建二线热点城市要抑制地价房价过快上涨，但是对于去化周期长的三四线城市和县，要对购买新建商品房按所缴契税给予奖励。**

3、房企动态：恒大购入万科4.68%股 耗资91.1亿元人民币 (2016.8.4)



中国恒大集团
CHINA EVERGRANDE GROUP
中国恒大集团
(深圳证券交易所创业板上市公司)
(股票代码: 3309)

关于恒大集团
收购万科企业股份有限公司股份

恒大集团宣布，截至2016年8月4日，本公司附属公司恒大地产集团收购516,870,628股万科A股票，占万科已发行股本总额约4.68%，总代价为人民币9,110,220,389.30元。

根据上市规则第14.07条规定，收购万科企业股份有限公司股份已获本公司董事会批准，收购万科企业股份有限公司股份已获本公司股东大会批准。

- 8月4日晚间，中国恒大集团发布公告，公司通过附属公司在市场上收购516,870,628股万科A股票，占万科已发行股本总额约4.68%，总代价为人民币9,110,220,389.30元。
- 恒大称，万科为中国最大的房地产开发商之一，其财务表现强劲，收购项目为本公司的投资。
- 目前万科股权分布中，宝能系持股万科比例为25%，华润持股比例为15.24%，安邦持股比例为7.01%，万科管理层持股比例为4.14%。

1、交通规划：郑州承东启西 郑徐客专“牵手”京广、郑西高铁(2016.8.5)



- **郑徐客专**：是徐兰客运专线的重要组成部分，是最主要的“一横”（目前在整条徐兰客专中，郑西高铁、西宝高铁已投入运营，只有宝鸡至兰州段和郑州至徐州段还未建成）。该线路全长362公里，沿线共设郑州东、开封北、兰考南、民权北、商丘、砀山南、永城北、萧县北、徐州东9个车站，开通运营后，从郑州到徐州最快仅需1小时20分钟左右。
- **目前进度及意义**：郑徐客专大型要点施工项目全部完工，预计年底开通；不仅标志着郑徐客专与京广高铁、郑西高铁在郑州“牵手”，也标志着中西部地区通往华东地区的高铁“扩容能力”显著增强，同时，郑州承东启西，连接西北、华北地区高铁的交通枢纽地位进一步得到巩固。

2、交通规划：地铁2号线于8月10日起试运营(2016.8.5)



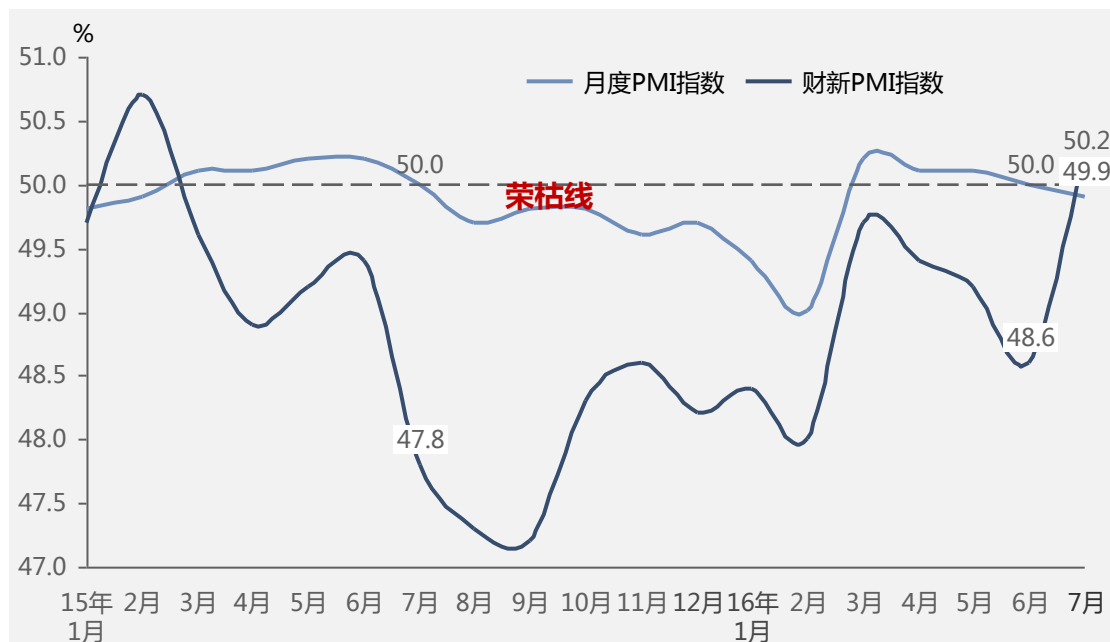
- **地铁2号线**：地铁2号线即将开通试运营，郑州地铁决定于8月10日至8月15日开展2号线试乘体验活动。
- **16个站点**：刘庄站、柳林站、沙门站、北三环站、东风路站、关虎屯站、黄河路站、紫荆山站、东大街站、陇海东路站、二里岗站、南五里堡站、花寨站、南三环站、战马屯站、南四环站。
- **目前进度**：除东大街站在进行最后装修施工外，其他车站内部装修工作已基本完成。
- **与一号线不同之处**：站名墙首次采用书法艺术字体。是著名书法家张海书写的艺术字。有6个车站装饰了文化墙，反映内容包括大河村遗址新石器时代彩陶文化、商城遗址文化、佛教文化、百家姓文化等。

3、区域发展：上半年郑东新区房地产投资呈现供销两旺态势(2016.8.1)



- 2016年上半年，郑东新区GDP完成142.8亿元，同比增长14.2%，增速位居全市第一。固定资产投资完成322.6亿元，同比增长16.2%，居全市第一位。财政收入半年完成108.4亿元，同比增长10.9%；公共财政预算收入完成41.2亿元，同比增长11.4%，规模均居全市第一位。在宏观经济下行压力持续增大，全市经济增速出现下滑的情况下，郑东新区的发展呈现逆势而上的态势。
- **产业集聚度进一步提升**。金融机构入驻276家，12家全国性股份制银行和3家全国政策性银行；上半年签约“四力”型项目4个，总投资超120亿元；新入驻电子商务企业26家。中央商务区成为全省唯一的六星级“服务业两区”。

2015.1-2016.7月度PMI变化情况



数据来源：国家统计局、中国金融信息网

制造业PMI及构成指数变化

分类指数	值	环比涨跌	表明制造业
生产指数	52.1%	-0.4%	生产继续增长
新订单指数	50.4%	-0.1%	市场需求增速放慢
从业人员指数	48.2%	+0.3%	企业用工量降幅收窄
原材料库存指数	47.3%	+0.3%	主要原材料库存量降幅收窄
供应商配送时间指数	50.5%	-0.2%	原材料供货时间有所加快

泰辰点评：

7月制造业PMI四个月后重回收缩状态，财新制造业PMI重回荣枯线以上水平，受样本差异等因素影响两者出现背离，但绝对值两者差异不大，表明制造业反弹迹象不明显，产能过剩背景下，制造业内生动力持续不足，投资持续下滑；但从各分类指数表现来看，表明企业信心和市场预期趋向增强，整体经济仍处于筑底企稳过程，稳中向好趋势增强。

2015.1-2016.7百城住宅均价走势图



7月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	12009元/㎡	环比	1.63%
环比上涨城市	66个 (-7)	环比下跌城市	30个 (+8)
涨幅超1%的城市	29个 (-1)	跌幅超1%的城市	2个 (-1)
样本价格中位数	7121	环比	-0.27%
涨幅最高城市	嘉兴 8202元/㎡	环比	+4.94%
跌幅最高城市	青岛 8852元/㎡	环比	-0.27%

2016.7月十大城市新建住宅价格指数

城市	上海	武汉	杭州	天津	南京	深圳	成都	广州	重庆
样本平均价格	41802	10172	17684	12307	18290	53384	7670	17847	7142
环比涨跌	2.93%	2.64%	2.55%	2.41%	2.39%	2.06%	1.47%	-0.16%	-0.35%
同比涨跌	22.52%	21.10%	10.35%	15.15%	30.43%	41.15%	-2.73%	4.30%	2.82%

数据来源：中国指数研究院

■7月百城住宅均价：12009元/㎡，环比上涨1.63%；郑州7月平均价格9859元/㎡，环比上涨0.94%；

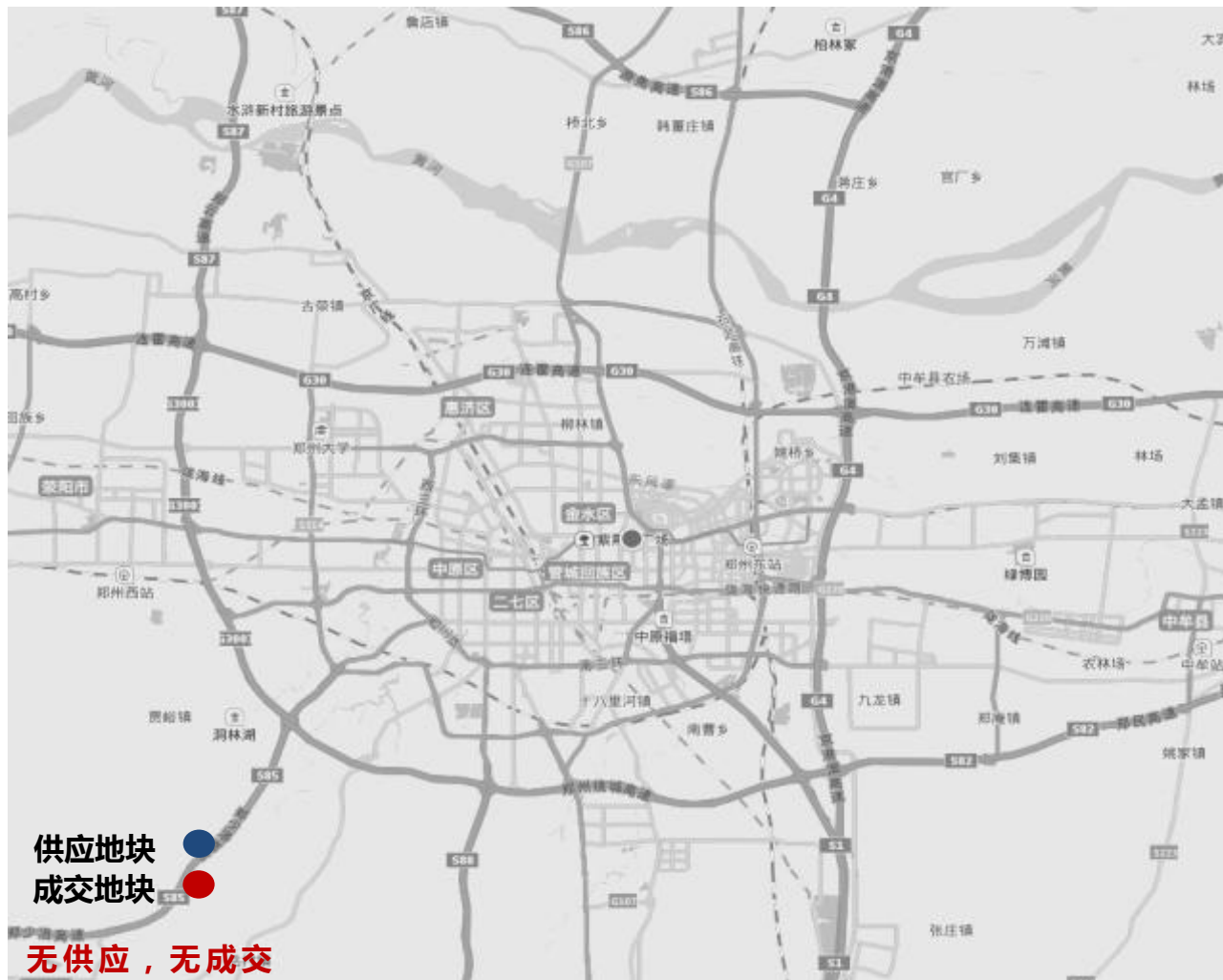
■同比来看：7月同比上涨12.39%，涨幅较上月扩大1.21%；

■十大城市新建住宅：均价22945元/㎡，环比上涨2.2%，涨幅较上月扩大0.68%；同比上涨17.19%，涨幅较上月扩大1.21%。

泰辰点评：

7月百城新建商品住宅价格环比上涨1.63%，涨幅较上月扩大。整体来看，7月一线城市房价涨幅趋缓，二线城市武汉、天津、杭州、南京领涨，分化明显；一线城市及热点二线城市虽呈发热趋势，但随着调控政策收紧，房价或将趋于稳定。热点城市周边的三线城市房价反而水涨船高。

本周土地无供应、无成交



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

周末活动

本周开盘项目4个，认筹项目4个





开发商	恒大地产集团	位置	平原新区长江大道与太行大道南段交汇处
占地面积	5000余亩（二期占地368亩）	建筑面积	二期35万 ^{m²}
容积率	1.8	代理公司	易居
物业类型	高层、洋房	建筑风格	新古典主义风格，欧式皇家园林
项目概况	- 项目总占地5000余亩，分多期开发，一期占地1000余亩，已售罄，年底前全部交房；二期规划368亩，总建面35万方，容积率1.8，绿化率35%；共规划15栋3+1层、5+1层洋房，11栋21-31层高层产品；项目配有1个综合会所，1栋2F独立式商业； - 项目首批推出南地块4栋高层15栋洋房产品，高层推出面积86-137^{m²}两房、三房，洋房面积148-205^{m²}三房、四房； - 项目9A精装修，高层装修标准1500元/^{m²}，洋房装修标准3000元/^{m²}，配有新风系统，高层配地暖，洋房配中央空调；		
目前阶段	金碧天下二期城市展厅7月2号开放，8月6号首次认筹，高层3千享5万，洋房5千享10万		
预计情况	预计10月初开盘，高层开盘均价预计在5600-6200元/ ^{m²} ，洋房价格待定		

新盘扫描

【二期规划】 整体规划11栋高层，15栋洋房；首批推出4栋高层及全部洋房，共计908套房源

首推房源详情：

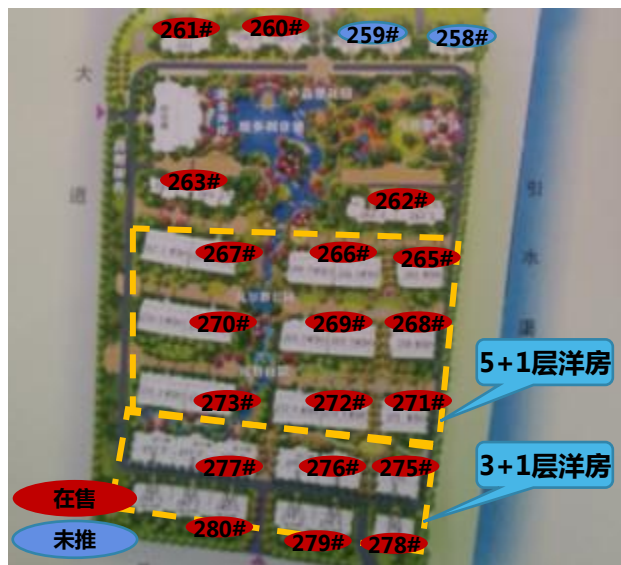
类型	楼栋	单元	层数	梯户比	面积	套数
高层	260#	2	30	2T4	约86m²两房	120
					约97m²三房	60
					约107m²三房	60
	261#	1	31	2T4	约112m²三房	31
					约127-129m²三房	93
	262#	2	23	2T4	约112m²三房	46
					约127-129m²三房	138
	263#	2	23	2T3	约103m²三房	46
					约124m²三房	46
					约138m²三房	46
高层合计		——	——	——	——	686
洋房	265-273#	1/2	5+1	1T2	148-205m²	150
	275-285	1/2/3	3+1	1T2	151-185m²	72
	洋房合计		——	——	——	——
总计		——	——	——	——	908



- 首次推出4栋高层15栋洋房，共计908套房源；
- 洋房为3+1层、5+1层，首层赠送庭院，约220-300m²；顶层复式，送双露台，面积约45m²；

恒大金碧天下

8月6日针对**二期首批房源**认筹，排卡**220**张左右



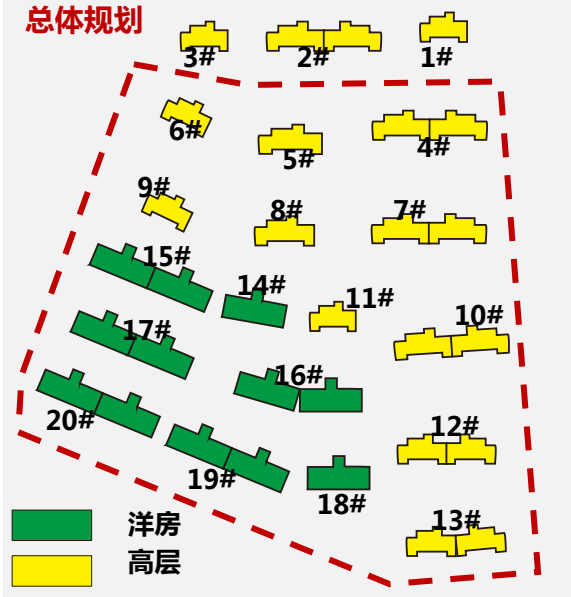
项目位置	平原新区长江大道与太行大道南段交汇处
开发商	恒大地产集团
项目体量	占地368亩，建筑35万m ²
代理公司	易居
推出套数	908套
预计情况	预计10月初开盘，高层5600-6200元/m ² ，洋房待定
优惠方式	高层3千抵5万；洋房5千抵10万
备注	精装，高层1500元/m ² 标准，洋房3000元/m ² 标准

类型	楼栋	单元	层数	梯户比	面积	套数
高层	260#	2	30	2T4	约86m ² 两房	120
					约97m ² 三房	60
					约107m ² 三房	60
	261#	1	31	2T4	约112m ² 三房	31
					约127-129m ² 三房	93
	262#	2	23	2T4	约112m ² 三房	46
					约127-129m ² 三房	138
	263#	2	23	2T3	约103m ² 三房	46
					约124m ² 三房	46
					约138m ² 三房	46
洋房	265-273#	1/2	5+1	1T2	148-205m ²	150
	275-285	1/2/3	3+1	1T2	151-185m ²	72
总计		——	——	——	——	908

恒大悦龙臺

8月6日**高层4-13#**，**洋房14-20#**启动**电商入会**，入会**200余组**

总体规划



项目位置	郑东新区龙湖外环路与龙翔八街交会处
开发商	河南恒龙置业有限公司
项目体量	占地110亩，建筑27万m ²
代理公司	自销
推出套数	862套（高层742套，洋房120套）
预计情况	预计10月份开盘，价格待定
优惠方式	高层交5千享5万，洋房交1万享10万
备注	高层3500元/m ² 装修标准、洋房4000元/m ² 装修标准

类型	楼号	层数	单元	梯户	户型	套数
高层	4#	26	2	2T2	约133m ² 三房	26
	5#	25	1		约155/183m ² 四房	78
	6#	25	1		约198m ² 四房	50
	7#	26	2		约155m ² 四房	50
	8#	25	1		约183m ² 四房	104
	9#	25	1		约183m ² 四房	50
	10#	26	2		约155m ² 四房	50
	11#	25	1		约135m ² 三房	52
	12#	26	2		约183m ² 四房	52
	13#	19	2		约155m ² 四房	50
					约140m ² 三房	104
					约161m ² 四房	57
高层合计				——	——	742

类型	层数	梯户	户型	套数
洋房14-20# (全部6F)	1-2层复式 (送负1层)	1T2	约208m²四房	24
			约218m²四房	24
	3层		约175m²三房	24
	4层		约154m²三房	24
	5-6复式		约220m²四房	24
洋房合计				120

高层13#东单元平层图



阳光花苑

8月6日三期润园36#、40#会员升级，截止下午三点认筹300余组



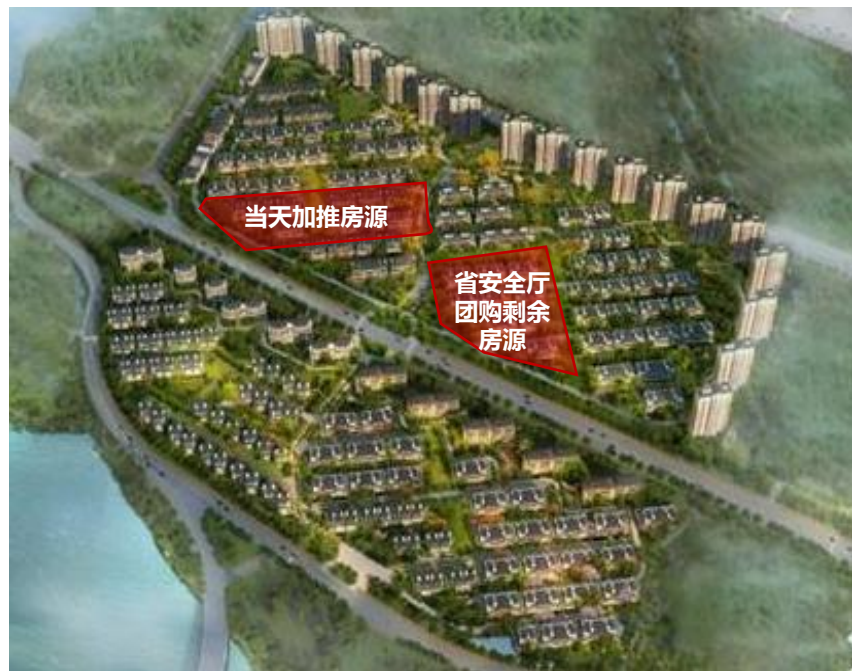
项目位置	中原区中原路与西环路交汇处西500米
开发商	郑州煤电长城房产开发投资有限公司
项目体量	自销（营销顾问：今朝）
代理公司	占地240亩，总建面60万m ² (三期占地约40亩，建面约5万m ²)
推出套数	192套
预计情况	预计8月底开盘，均价11000元/m ² 左右； 预计按排卡顺序选房
优惠方式	①入会：0元优惠2000元 ②升级：110m ² 以下交3000元优惠1万元 110m ² 以上交5000元优惠2万
备注	预计2018年中下旬交房；7月3日0元入会

本次推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	36#	1	21F	2T4	167m²四房	21
					89m²两房	42
					143m²三房	21
	40#	1	27F	2T6 (西中间户为保障房)	127m²三房	27
					61m²一房	27
					76m²两房	27
					103m²三房	27
	合计					192

三期润园未推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	套数
	35#	1	22	2T3	125-130m²三房	22
					89m²两房	22
					138-143m²三房	22
	37#	1	26	2T3	125-130m²三房	26
					89m²两房	26
					170m²四房	26
	38#	1	15	2T3	125-130m²三房	15
					89m²两房	15
					138-143m²三房	15
	39#	1	7	70年产权公寓		
合计					189	

长基雁月湾

8月7日**部分联排别墅**认筹，当天到访客户**40余**组，排卡**26**张



项目位置	中牟县雁鸣湖国家农业公园北邻
开发企业	河南长基置业有限公司
代理商	红火
项目体量	占地2500亩，建面200万m ²
推出套数	66套
预计情况	价格待定；预计8月中下旬开盘
优惠方式	认筹优惠10万抵20万 首付28万起，2年内0还贷（开发商返月供）
备注	认筹房源为省安全厅团购剩余房源24套+加推42套

推售情况	层数	面积段	推售套数
	4F	248-472m ² 联排别墅	66
	合计		66

招商天地华府

8月6日**一期首批高层**开盘，当天到访**1200**余组，成交**621**套；6月10日启动0元入会，7月6日0元升级，7月16日认筹，截止开盘认筹**1400**组



项目位置	二七区嵩山南路南三环向南2公里路东		
开发商	河南招商天地置业有限公司		
项目体量	占地176亩，建面46万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	644套	销售套数	621套
到访成交率	62%	整体去化率	96%
成交价格	8600-8800元/m ²		
优惠方式	①0元入会优惠2000元，0元会员升级优惠3000元 ②7月16日认筹当天前300名优惠5000元 ③认筹交5000开盘优惠20000元 ④按揭优惠1%，一次性优惠2% ⑤按时签约优惠1%		
备注	在裕达国贸开盘，按照摇号顺序选房；		

推售批次	楼栋	楼层	梯户	面积段户型	套数	去化套数
首批推售	5#	27F	2T4	78m²两房	108	108
				88m²三房	54	54
				122m²三房	54	50
	10#、17#	27F	2T4	87m²三房	214	214
				88m²三房	108	108
				122m²三房	106	87
合计					644	621

海马公园

8月6日五期**4#**开盘，当天到访**250**组，成交**140**套

7月16日启动认筹，截止开盘排卡**260**张



项目位置	郑东新区东风南路与福禄路交汇处东150米		
开发商	海马（郑州）房地产有限公司		
项目体量	五期占地70亩，总建筑面积26万m²		
代理公司	宝房、自销		
推出套数	140套	去化套数	140套
到访成交率	56%	整体去化率	100%
开盘价格	74m²一房1.78万元/m²，87m²两房1.76万元/m²，92m²两房1.89万元/m²；159m²四房2万元/m²；复式1.85万元/m²		
优惠方式	①159m²房源交20万认筹金，92m²以下房源交5万认筹金，开盘优惠1% ②首付30-59%优惠1%，首付60-99%优惠2%，全首付优惠3%		
备注	售楼部摇号选房；每组10个号		

推售房源	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	推出套数	去化套数
	4#	2T5	30F	1	68-74m²一房	29	29
					87m²两房	27	27
					92m²两房	54	54
					159m²四房	28	28
					184m²复式	2	2
	合计					140	140
注	3层整层为样板间展示，暂不出售；3001户及3002户为复式						





项目位置	中原区陇海路与西四环交会处		
开发企业	郑州汇泉置业有限公司		
项目体量	占地面积1473亩，总建筑面积408万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	136套	销售套数	59套
到访成交率	59%	整体去化率	43%
成交均价	整体均价7900元/m ²		
优惠方式	认筹5000优惠3%，首付20%优惠2%，开盘当天优惠2%，按时签约优惠1%		
备注	小加推，前期未认筹		

预推房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
	8#	2 (推东单元)	34	2T4	88m²小三房	102	37
					108m²三房	34	22
合计						136	59

8月6日二期1#、2#、6#剩余房源加推，截止中午到访客户约60组，去化34套



项目位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处		
开发商	绿都地产集团·郑州绿锦置业有限公司		
代理商	自销		
项目体量	占地1035亩，总建面260万m ²		
推出套数	50套	销售套数	34套
到访成交率	57%	整体去化率	68%
成交价格	价格11000-11500元/m ²		
优惠方式	①订房优惠2万元，另优惠1%； ②5天内按时签约优惠3000元；		
备注	开盘未转定剩余房源加推，按客户售楼部到访顺序选房		

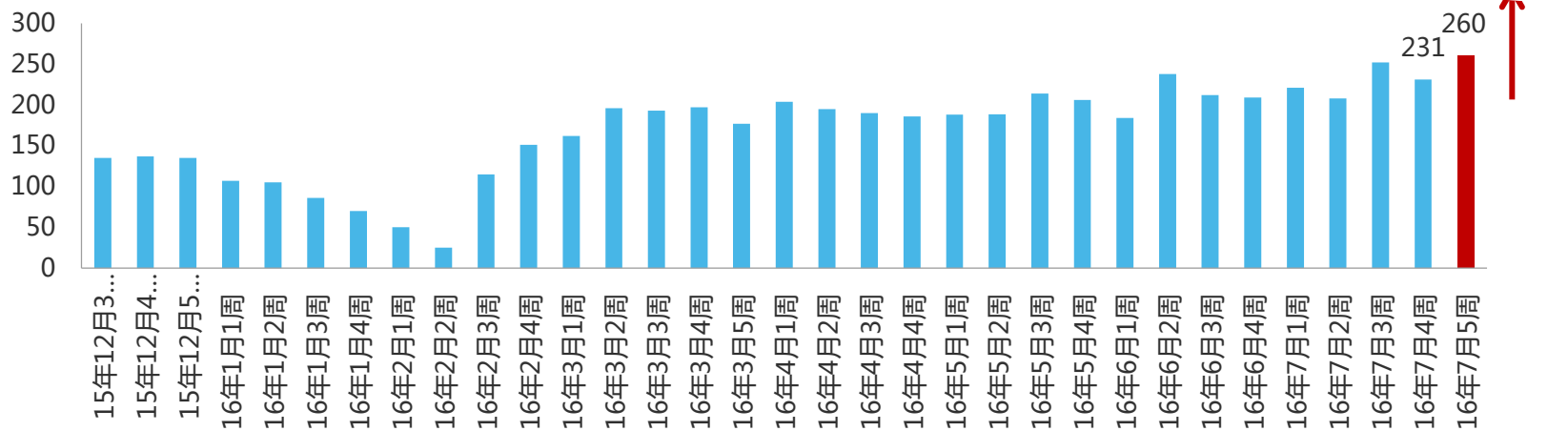
推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	成交套数
	1#、6#	2	34	2T4	95-98㎡三房	30	19
					118㎡四房	7	4
	2#	1	34	2T6	75㎡两房	11	9
					89㎡三房	2	2
	合计					50	34

典型项目监控

- 2016年7月5周单盘**平均来访260组**，环比**上升13%**
- 2016年7月5周单盘**平均成交71套**，环比**上升31%**

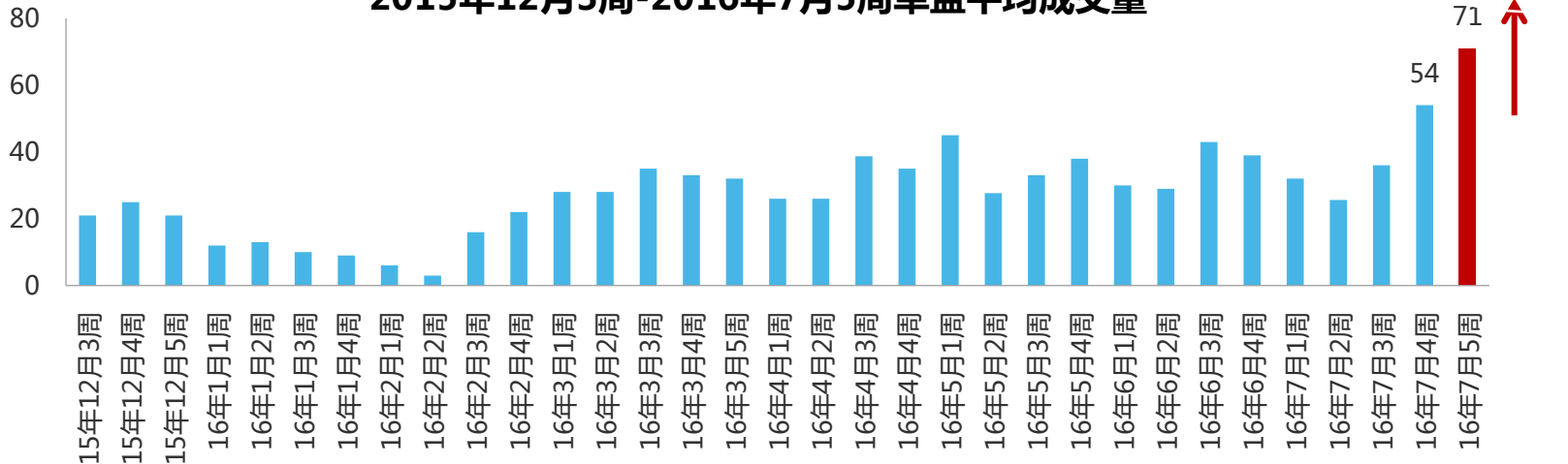
单位：组

2015年12月3周-2016年7月5周单盘平均来访量



单位：组

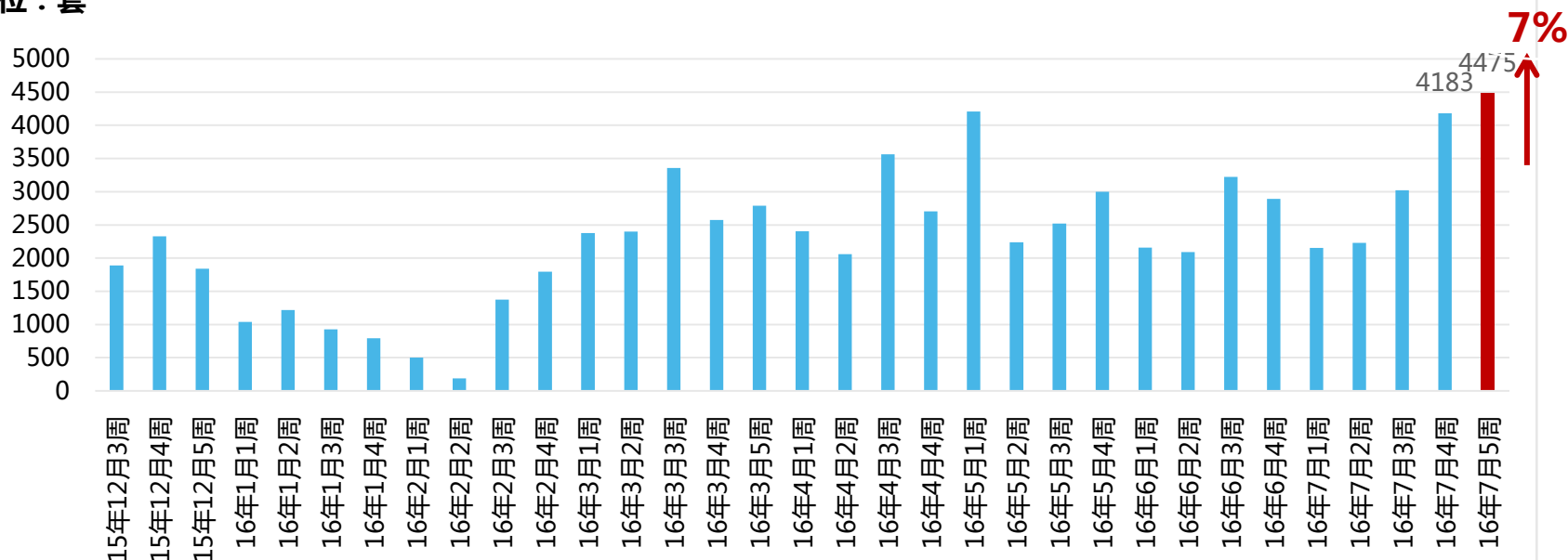
2015年12月3周-2016年7月5周单盘平均成交量



典型项目监控

2015年12月3周-2016年7月5周总成交套数

单位：套



- ◆2016年7月5周实际监控到项目84个，在售项目总成交量**4475套**，**环比上涨7%**，单盘平均成交71套；
- ◆7月5周成交量在**100套以上13个**（其中**150套以上的项目7个**），**成交套数2627**，占当周总体成交**59%**；
- ◆7月5周开盘项目5个，1个项目0元入会，17个项目处于认筹期；
- ◆单周总成交量连涨3月，7月5周总成交量**创新高**；原因有：地王频出客户恐慌心理，房企涨价，投资客增多，市场热度持续；楼盘平销期销售情况持续向好。

注：单盘单周成交量<50套（33个，535套，占12%）；50-80套（9个，587套，占13%）；80-100套（8个，726套，占16%）；100-150套（7个，834套，占19%）；>160套（6个，1793，占40%）



开发商/投资商	郑州河海置业有限公司/海马投资集团有限公司	位置	经开区经南十一路与经开第十八大街交会处西南
占地面积	76亩（一期）	总建筑面积	13万方（一期）
容积率	2.5	绿地率	35%
物业类型	高层、洋房、商业	代理公司	深圳市宝房房地产代理有限公司
项目概况	- 项目规划6栋均为33层的高层及7栋9层洋房及1栋6层洋房，社区配套1栋3层集中商业、沿街底商、4个生活场馆及1所幼儿园； 4个生活场馆，涵盖业主食堂、儿童乐园、生活超市、咖啡书吧；前期将作为展示中心使用； - 附加值配套：新风除霾系统、社区免费WIFI覆盖、空气检测、智能家居、车牌识别、儿童定位、电车智能充电、智能快递柜；		
目前阶段	目前前期咨询阶段（临时展厅在海马公园售楼部内）；目前户型模型仅出了高层95㎡两房、115㎡三房；		
预计情况	预计11月份启动认筹，2017年1月开盘，价格待定		

新盘扫描

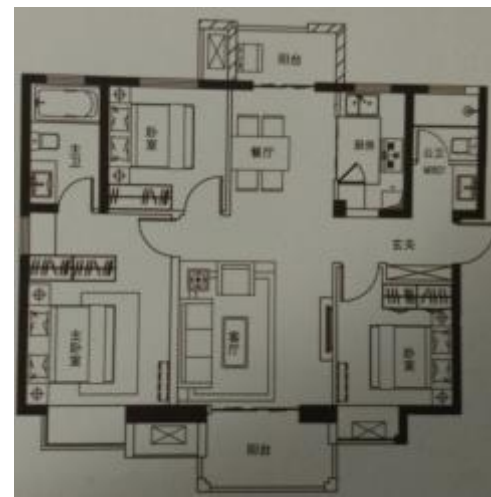
【一期规划】规划6栋高层，8栋洋房产品，目前户型未完全出，高层仅出95m²、115m²



建筑面积：95m²
两室两厅一卫



建筑面积：115m²
三室两厅两卫



- ◆ **一期规划**：一期占地76亩。总建面13万方；规划6栋高层8栋洋房；
- ◆ **高层**：均为1个单元、33层、2T4布局；
- ◆ **洋房**：除9#为一个单元，6层；其余均为2个单元、9层、1T2布局；
- ◆ **层高**：高层3米；洋房3.1米；

开发次序	成交日期	区域	土地位置	土地用途	面积(亩)	容积率	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)	楼面地价(元/m²)	溢价率	出让年限(年)	买受人
一期地块	2016-1-7	经开区	经开第十八大街以西、经南十一路以南、经南十二路以北	其他普通商品住房用地	76	>1, <2.5	59700	783	4697	117%	70	海马投资集团有限公司



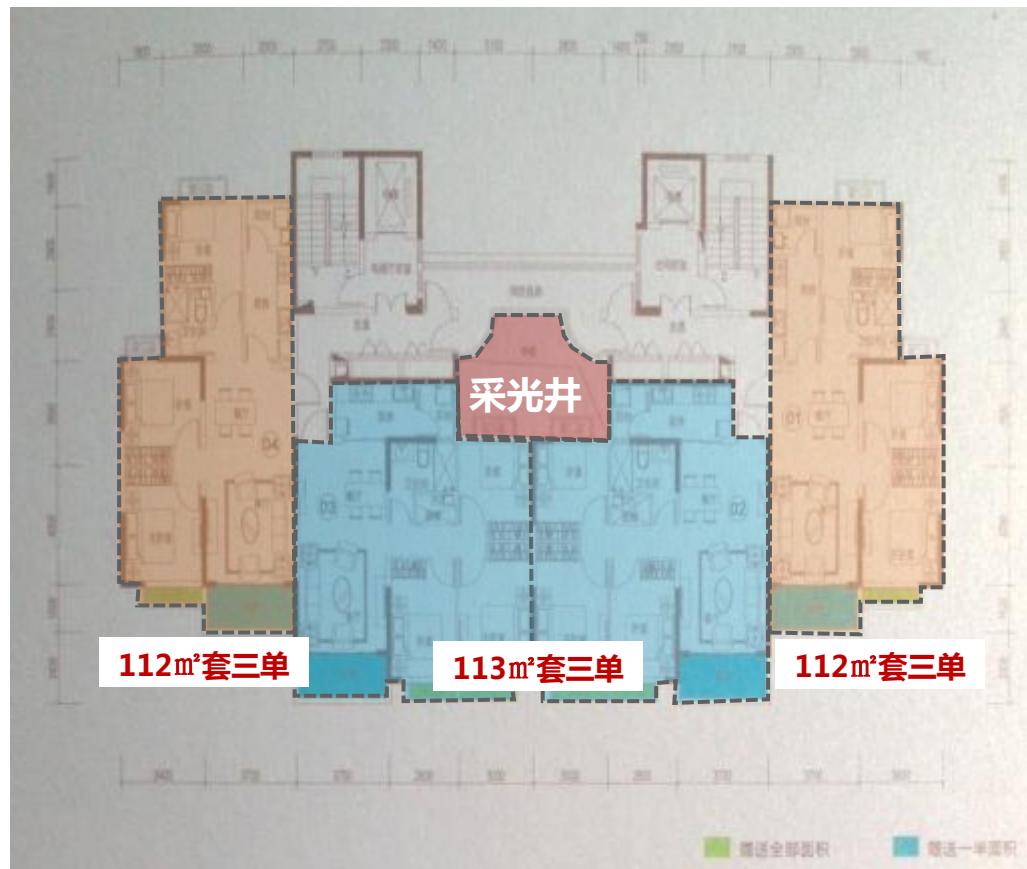
开发商	郑州玖智房地产开发有限公司		位置	高新区莲花街与银杏路交汇处北500米	
占地面积	1200亩；一期60亩		总建筑面积	135万m²；一期19.4万m²	
容积率/绿化率	3.49/36.7%		代理公司	自销	
物业类型	住宅、商业、会所		建筑风格	欧式	
物业	金碧物业		装修	精装（1500元/m²）	
项目概况	➢ 项目总占地1200亩，总建面135万方；一期占地60亩，总建面19.4万方，规划7栋高层精装住宅，2F/3F沿街商业1203m²，社区便民店600m²，精装修交房；社区配套：五星双会所、风情商业街； ➢ 一期产品偏改善；户型80-84m²两房（占比24%）、94-137m²三房（占比68%）、140-142m²四室（8%）				
目前阶段	恒大城8月6日展示中心正式对外开放，属于前期咨询阶段				
预计情况	8月底启动超E活动，9月认筹，10月23日开盘（时间已经确定）				

开发次序	成交日期	区域	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
一期地块	2016-6-24	高新区	新龙路南、芙蓉路西	其他普通商品住房用地	60	> 1，< 2.5	22957	385	1648	0%	70	郑州玖智房地产开发有限公司

【一期产品】定位偏改善，产品以94-137m²三房为主，占比68%；其次80-84m²两房，占24%；少量140-142m²四房产品

泰辰市场研究部

7#东单元标准层平面图



边户-01/04户型-112m²套三单

优势

- 户型结构：餐客一体，全赠送阳台面积及半赠送主卧飘窗，卫生间边角利用为储藏间，空间利用率高；
- 舒适度：客厅3.7*4，主卧3.4*4，面宽较大；具有生活阳台，符合生活情境；
- 采光：客厅连接大面宽阳台，主卧配有飘窗，南向采光较好；

缺点

- 卫生间非干湿分离，不利于使用；
- 厨房非L型设计，厨房动线不够合理；
- 卫生间远离两间卧室，需绕过餐厅，动线设计不合理

中户-02/03户型-113m²套三单

优势

- 户型结构：户型方正，全明通透，餐客一体，全赠送阳台面积及半赠送主卧飘窗，卫生间边角利用为储藏间；
- 舒适度：动静分区，功能布局较为合理，有生活阳台；
- 采光：客厅连接3.7米大面宽阳台，两卧朝南，且有飘窗，采光较好；

缺点

- 卫生间非干湿分离，不利于使用；

新盘扫描

【营销中心开放】 仍延续恒大翡翠华庭的售楼部，内部展示清晰，景观示范区内外展示及打造精细，当天开放给客户震撼体验感

售楼部开放现场



售楼部外观



售楼部开放现场



售楼部开放现场



售楼部外场



项目沙盘



项目一期规划图



售楼部开放现场



客户到访现场



悬念营销——新田城（活动）



项目位置：中原路西四环西两公里新田大道

绿地集团——品牌发布会



郑州碧桂园——活动



项目位置：贾峪镇洞林湖风景区

G6理想家：百年宅（类似万科全生命周期住宅）、**理想家**（人性化住宅体系）、**爱丽乐居**（针对精装房做的收纳及设计体系）、**I心家及we关怀**（人性化理念的表达）、**G天下**（全球化视野升级打造绿地产品）；

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

