

郑州市场周报

2016年第12期



正念 用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司

CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

知识共享

06

报广赏析

1、行业快讯：2015年房地产百强企业销售额增长19.4% 资产负债率平均75.4%继续上行（2016.3.31）



- “2016中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十三届中国房地产百强企业家峰会”在北京钓鱼台国宾馆隆重举行。指出，2015年中国房地产百强房企在市场回暖的情况下，销售额增长19.4%，市场份额占到36.7%，再创新高。
- 另外，中国指数研究院针对万科、保利、恒大、中海、绿地等百强房企在2015年度的经营业绩研究发现，2015年随着融资环境的明显改善，百强企业融资力度不断加大，资产负债率继续上行，均值达到75.4%，较2014年上升1.5个百分点，带息负债均值为38.5%，较2014年上升了1.1个百分点，整体负债水平有所上升。

2、行业快讯：2016一季度房企销售排行榜发布 万科居榜首（2016.4.1）



- 销售金额前三为万科、恒大、绿地，销售面积前三为恒大、碧桂园、万科。
- 从销售金额看，TOP10房企的格局发生了改变，万达由于战略转变，一季度销售金额157亿元，同比减少6%，跌出前十；而金地则表现抢眼，销售金额达195亿元，首次进入TOP10。万科依旧保持榜首位置，一季度销售金额725亿元，同比增加57%。
- 恒大、碧桂园、保利的销售金额和去年同期相比均出现了翻倍，绿地和中海则分别实现了同比79%和47%的增长。

3、行业快讯：四川鼓励农民进城购房 除成都外全面放开落户限制（2016.4.2）



- 4月1日，四川省政府发布《促进经济稳定增长和提质增效推进供给侧结构性改革政策措施》。从钢铁、煤炭等去产能，企业创品牌、增效益，房地产去库存，金融支持实体经济发展，降低实体经济企业成本，营造良好政商环境和政务服务环境等方面提出十七条当前急需的政策措施。
- 针对房地产去库存，要求实施差别化落户政策，除成都外全面放开落户限制。促进农业转移人口市民化，鼓励支持农民进城购房，地方政府可根据本地实际情况给与一次性奖补。

1、行业快讯：2016年河南生产总值预期增长目标是8%左右(2016.3.29)



- 2016年是实施“十三五”规划、全面建成小康社会决胜阶段的第一年，也是推进结构性改革的攻坚之年，日前，省政府下发《河南省2016年国民经济和社会发展计划》，明确提出2016年全省经济社会发展主要预期目标。
- 2016年全省经济社会发展主要预期目标是：生产总值增长8%左右，一般公共预算收入增长7%，城镇新增就业100万人以上，城乡居民收入增长与经济增长基本同步，居民消费价格涨幅3%左右，节能减排、环境质量改善等约束性指标完成国家下达任务，发展质量和效益明显提高，结构性改革取得实质性进展。

2、行业快讯：郑洛新国家自主创新示范区获批打造示范高地(2016.3.31)



- 3月30日的国务院常务会议传来利好消息，会议决定新设3个国家自主创新示范区，其中包括郑洛新国家自主创新示范区。根据申报材料，郑洛新国家自主创新示范区以郑州、洛阳、新乡3个国家高新区为核心，是举全省之力打造的一个创新示范高地。
- 国家自主创新示范区是指经国务院批准，在推进自主创新和高技术产业发展方面先行先试、探索经验、做出示范的区域。2009年3月，北京中关村获批成为全国首个国家自主创新示范区。此后，武汉东湖、上海张江、深圳、苏南、天津滨海、长株潭、成都高新区、西安高新区、杭州、珠三角等10个国家自主创新示范区相继获批。昨日新设河南郑洛新、山东半岛、辽宁沈大3个国家自主创新示范区。至此，我国国家自主创新示范区增至14个。

郑州热点

1、行业快讯：郑州国际文创园16个项目集中签约 碧桂园落子中牟（2016.3.28）



- 3月26日，郑州国际文化创意产业园16个项目集中签约仪式。16个项目分别是：泰迪熊协会项目、中国文谷项目、**碧桂园商业综合体项目**、海昌极地海洋公园项目、砂之船奥特莱斯项目、华豫兄弟动漫产业园项目、河南报业文化传媒产业园项目、河南律师服务园项目、中原数字出版基地项目、华中电力设计研究院研发中心项目、中机实源设计大厦项目、UA五方设计中心项目、书院中国基金会项目、艺界·创想空间研究中心项目、联合丽格国际医疗项目、悦榕庄酒店项目。

2、行业快讯：经开区集中开工79个重大项目总投资221亿元（2016.3.28）



- 3月26日，经开区举行**郑州国际陆港汽车口岸、申通快递华中快递物流分拨配送中心**等79个重大项目集中开工仪式。此次集中开工的79个项目总投资221亿元，涵盖基础设施、产业发展、民生及社会事业、房地产等多个领域。

3、行业快讯：郑东新区21个大项目3月31日动工(2016.3.31)



- 3月31日，郑东新区举行重大项目集中开工仪式，总投资约125亿元的21个项目集中开工，涵盖金融、商业、医疗、人才服务等多个领域，位于龙湖、龙子湖、高铁东站、白沙四大热门区域。
- 龙湖区域：开工11个项目，占到半数以上，分别是东港龙湖费尔蒙酒店、郑州威斯汀酒店、黄河龙珠酒店、黄河明珠广场、中原银行、方正（郑州）金融中心、农投国际、航空经济服务中心、**天语智能终端研发园、天语蓝城兰园、正商善水上境**。

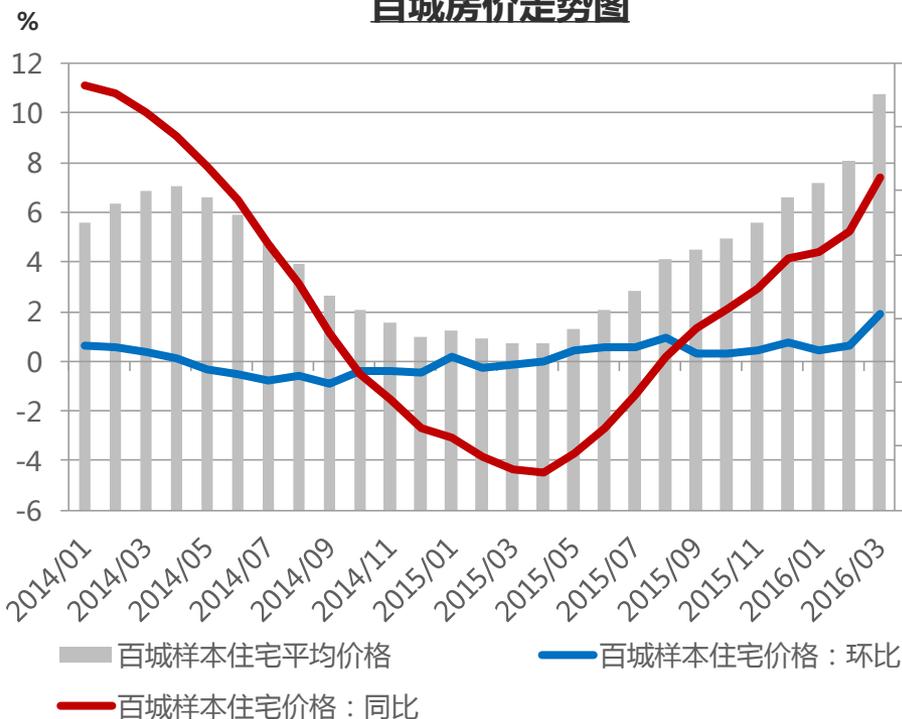
4、行业快讯：融创收购华夏万通项目（2016.3.31）



- 3月29日，①融创在香港公布了2015年全年业绩：合同销售额682.1亿元，同比增长3.6%，再创新高；净利润36.1亿元，同比增长11.2%；融资成本从2014年的9.1%下降到7.6%；新增土地储备1473万方（2015年至发布会止）。②融创收购华夏万通项目公司股权（至此，融创在郑并美盛、收城开菩提祥域、签国控、牵手华夏万通[地块位于中牟]）。

事件：4月1日，中国指数研究院发布100个城市新建住宅的全样本调查数据，2016年3月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为**11303元/平方米**，环比上涨**1.90%**，同比上涨**7.41%**。

百城房价走势图



郑州房价走势图



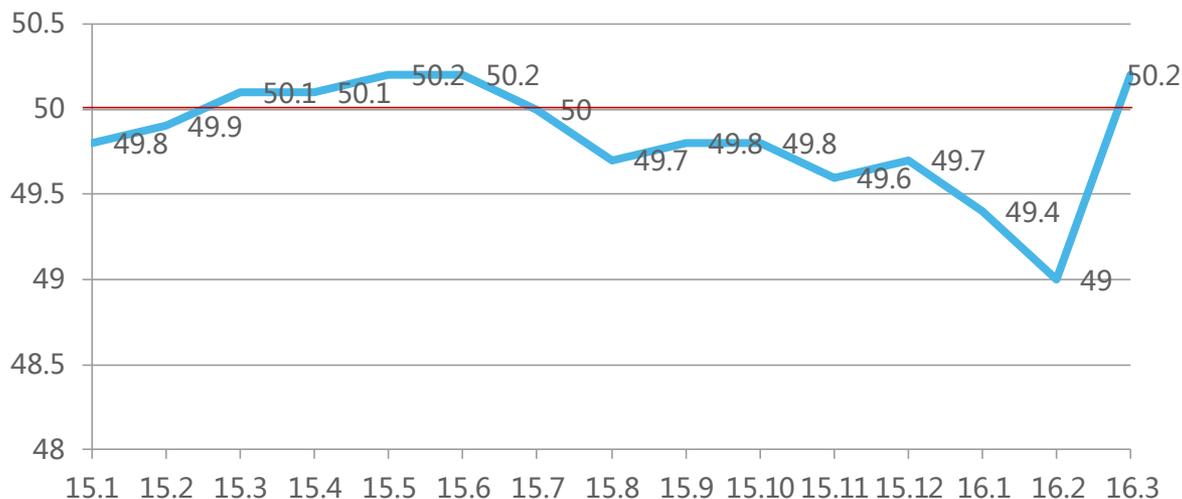
数据来源：中国指数研究院

泰辰点评：

整体来看，3月百城价格指数环比、同比涨幅均明显扩大；部分一二线房价上涨较快城市逐步加强调控，二三线城市继续鼓励需求释放；政策分化下市场供求矛盾逐渐减弱，整体价格预计将逐渐平稳。郑州3月份住宅均价9606元/m²，环比上涨0.39%，同比上涨5.6%，涨幅相对温和，出台紧缩调控政策可能性较低。

2016年3月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.2%，比上月上升1.2个百分点，重回扩张区间。

2015.1-2016.3月度制造业PMI指数



分类指数	值	环比涨跌	表明制造业
生产指数	52.3%	+2.1%	生产增速加快
新订单指数	51.4%	+2.8%	市场需求回升
从业人员指数	48.1%	+0.5%	企业用工量降幅收窄
原材料库存指数	48.2%	+0.2%	主要原材料库存量降幅小幅收窄
供应商配送时间指数	51.3%	—	原材料供货时间有所加快

泰辰点评：

3月PMI指数为50.2%，比上月回升1.2个百分点，自2015年8月以来首次回到枯荣线以上；PMI指数超出市场预期（预期49.4%）主要由于季节性因素、房地产投资增速回升等带动。为达到2016年GDP增长目标6.5%-7%，预计政府将继续保持适度的刺激政策，PMI指数将维持平稳趋势，经济企稳。

沈阳

3月25日，沈阳市发布《关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》

I. 补贴：

- **个人购房**：契税税率超过1%的部分；
- **购买参展房交会楼盘**；
- **自住型新建公寓享受住宅政策**：落户、入学、水电暖民用价等方面，税收、交易手续费等；
- **居民改善住房条件**：1年内购买房产面积大于出售房产面积的，按面积差每平方米补贴50元；
- 高端人才购房享受优惠政策；
- **毕业未超过5年的高校、中等职业学校毕业生**：公积金最高贷款额度为单方60万元、双方80万元；每平方米200元奖励、契税全额补贴；
- **两地分居家庭**：每平方米补贴100元；

II. 公积金：认贷不认房，最低首付比例20%，最高额度提至单方50万元、双方70万元、三方90万元；可与父母子女互用公积金；

III. 降二手住房交易税费：先征后补；互换住房实行“零税费”政策（免收交易费、产权办证费，缴纳的契税、营业税、个人所得税）；

注：互换住房的一般概念是指房屋住户、用户、所有人为了生活工作方便，在双方之间或多方自愿的基础上，通过交换或多角交换，相互交换房屋的使用权和所有权。

注：沈阳新政与2月27日公布当天被暂停政策变化之处：①取消“高校学生公积金连续缴存时限3个月，零首付比例”；②公积金首套贷款比例由10%改为20%

海口

3月29日消息，海口市出台《海口市贯彻落实省政府关于房地产市场调控的实施意见》

- 1、**公积金**：**连缴6个月**公积金可申请办理贷款，公积金贷款首付降至**20%**；
- 2、**实行省外积分落户制度，促进省外购房人员落户**；
- 3、**高端人才购房享受优惠政策**：政府予以不超过5万元的住房补贴；
- 4、**取消公租房建设，全面实行公租房货币化补贴**：
 - **鼓励开发企业自持商品住房用于出租**（出租规模在1万平方米以上的，按其租赁收入缴纳的营业税或增值税、房产税中市级留成部分的50%予以扶持奖励）；
- 5、**提高棚户区改造货币化安置比例**：
 - 货币直接补偿的面积原则上不低于该项目被征收房屋总面积的50%；
- 6、**鼓励存量商品房改造为酒店、养老设施、互联网办公场所或其他公共服务用房**：
 - 原始取得土地时间在2004年8月31日前的住宅类用地，暂停新建商品住宅报建审批；

北京

- ◆ **政策背景**：2016年两会期间，国土部、住建部部长在谈到严控一线城市房价时，均表态要增加一线城市楼市供应。
- ◆ **事件**：3月31日，北京市国土局网站挂牌出让住宅用地，挂牌文件明确，本次挂牌出让宗地除建设保障性住房外的剩余居住规模中**套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上**。
- ◆ **目的**：增加刚需供应，抑制房价涨幅，维护楼市平稳。

2006年6月1日施行90/70政策→2009年1月24日取消90/70政策→2016年3月31日重启90/70政策

北京2016年3月房价

北京	环比	同比	样本平均价格 (元/m ²)	样本价格中位数 (元/m ²)
新建住宅	0.84%	10.23%	35456	30000
二手住宅	5.16%	17.96%	46750	46152

数据来源：中国指数研究院百城房价

上海

3月25日：提高商品住房用地的中小套型比例，中心城区不低于70%，郊区不低于60%（供需矛盾突出的郊区，供应比例提高到70%）

上海

财联社31日讯，上海公积金新政：

- ◆ **公积金贷款购买改善二套房** { 普通住宅首付最低比例：**50%**←30%
非普通住宅首付最低比例：**70%**←60%
- ◆ **纯公积金贷款及组合贷款门槛**：连续缴存**2年**←连续缴存6个月

注：公积金贷款政策预计最快在本周出台

环京

非本地户籍居民家庭：**限购1套**住房且购房首付款比例不低于**30%**←不限购，最低首付比例20%

注：环京为廊坊的4个县市（三河市、大厂县、香河县和固安县）

◆ **郑徐高铁**：西起郑州东站，东至徐州东站，线路全长362公里；在河南境内将经停**商丘、开封、郑州、洛阳**。

（建成后，郑州到徐州仅需1小时20分钟左右。郑州至上海只需4个小时左右，目前郑州至上海的动车最快也得近8个小时）

建设时间表：

2011年3月，可研报告获发改委批复；

2012年12月，项目正式开工；

2015年10月，全面完成铺轨；

2016年4月1日，联调联试；

预计2016年7月1日正式开通运营；

◆ 其他高铁现状：

京广高铁、郑西高铁：已运营；

郑合高铁：于2015年12月24日开工建设，预计2019年建成通车；

郑万高铁：2015年11月开工建设，预计2019年通车运营；

郑太高铁：计划2020年建成，目前郑州至焦作段已通车；

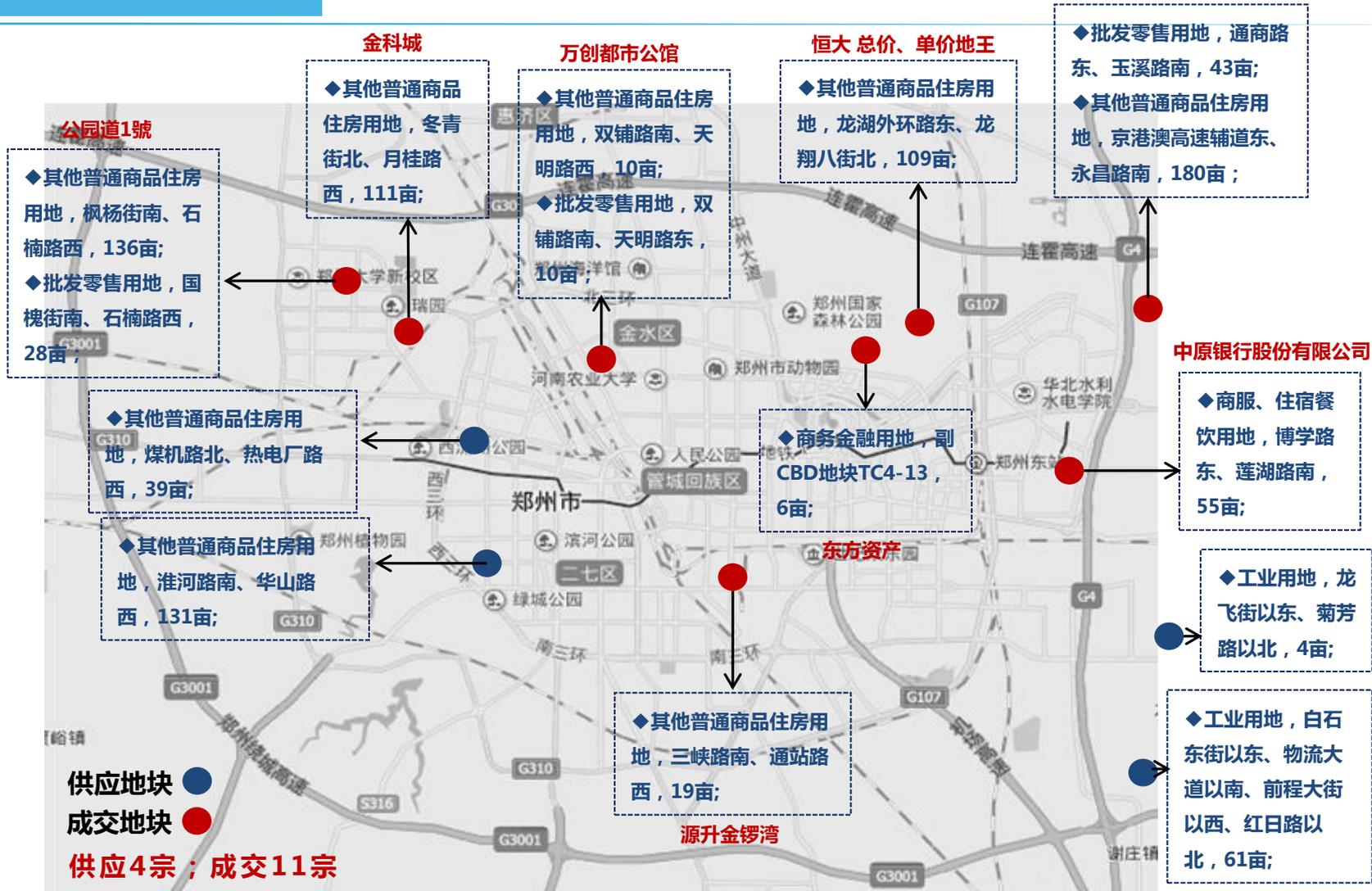
郑济高铁：预计2020年建成通车；



泰辰点评：

郑徐高铁是国家“四纵四横”铁路客运专线网中的组成部分，也是河南米字型高铁网的重要组成部分，郑徐高铁的开通将使郑州及河南交通枢纽地位更加巩固，同时缩短中西部地区与东部沿海地区的时间距离，增加郑州及河南人流导入。

棚户区改造：金光花苑



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

供应：

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016/3/26	中原区	煤机路北、热电厂路西	39	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.3	567	21869	100	70
2016/3/26	中原区	淮河路南、华山路西	131	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.5	534	70164	200	70
2016/3/29	经开区	龙飞街以东、菊芳路以北	4	工业用地	> 1.2, < 1.8	26	116	100	50
2016/3/29	经开区	白石东街以东、物流大道以南、 前程大街以西、红日路以北	61	工业用地	> 1	28	1750	100	50
总计	—	—	235	—	—	—	—	—	—

新闻出 (尚未在中国土地市场网公布)：

成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016/3/30	高新区	冬青街北、月桂路西	111	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.5	51180	460	1971	0%	70	郑州新银科置业有限公司
2016/3/31	高新区	枫杨街南、石楠路西	136	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	49571	365	1564	0%	70	河南朗格置业有限公司
2016/3/31	高新区	国槐街南、石楠路西	28	批发零售用地	< 5	11945	428	1284	0%	40	郑州丰益置业有限公司
2016/3/31	管城区	三峡路南、通站路西	19	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.5	10178	525	1749	0%	70	郑州亿海置业有限公司
2016/3/31	金水区	双铺路南、天明路西	10	其他普通商品住房用地	> 1, < 5.7	7950	804	2114	0%	70	恒天地产集团郑州分公司
2016/3/31	金水区	双铺路南、天明路东	10	其他普通商品住房用地	> 1, < 5.4	8210	783	1015	0%	70	恒天地产集团郑州分公司
2016/4/1	郑东新区	龙湖外环路东、龙翔八街北	109	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	223100	2049	12294	49%	70	恒天地产集团郑州分公司
2016/4/1	郑东新区	通商路东、玉溪路南	43	批发零售用地	< 3	20700	485	2423	0%	40	郑州公共住宅建设投资有限公司
2016/4/1	郑东新区	京港澳高速辅道东、永昌路南	180	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.5	84800	471	2824	0%	70	中国东方资产管理(国际)控股有限公司
2016/4/1	郑东新区	副CBD地块TC4-13	6	商务金融用地	> 7, < 8	5700	916	1720	0%	40	中原银行股份有限公司
2016/4/1	郑东新区	博学路东、莲湖路南	55	商服、住宿餐饮用地	< 3	33000	597	2984	0%	40	中原银行股份有限公司
总计	—	—	707	—	—	—	—	—	—	—	—



橄榄城润泽园

4月2日**3#、6#、7#**开盘，全天到访客户约**800**组，成交**380**套；1月1日启动认筹，截止开盘排卡**1200**张（含水卡）



项目位置	二七区南三环与碧云路交会处向南100米		
开发企业	郑州亚新润置业有限公司		
项目体量	占地52亩，建面15万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	511	销售套数	380
到访成交率	48%	整体去化率	74%
成交价格	两房均价9200元/m ² ，小三房均价9300元/m ² ，大三房均价9500元/m ²		
优惠方式	①0元入会享2000元；②认筹交3000元享10000元；③开盘优惠1%		
备注	①按照摇号顺序选房； ②开盘地点：黄河科技大学学术报告厅		

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	3#	2	27	2T4	77m ² 两房	54	29
87m ² 三房					54	54	
88m ² 三房					108	74	
6#	1	27	2T3	87m ² 三房	27	25	
				128m ² 三房	54	41	
7#	2	27	2T4	77m ² 两房	27	15	
				87m ² 三房	27	27	
				88m ² 三房	107	68	
				125m ² 三房	53	47	
合计						511	380

橄榄城润泽园

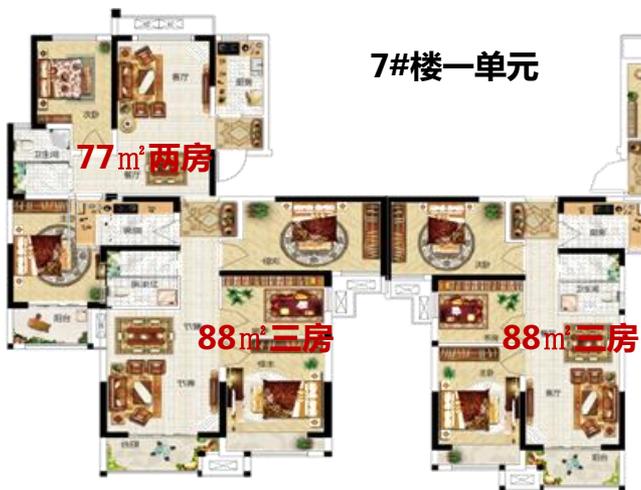
3#楼平面图



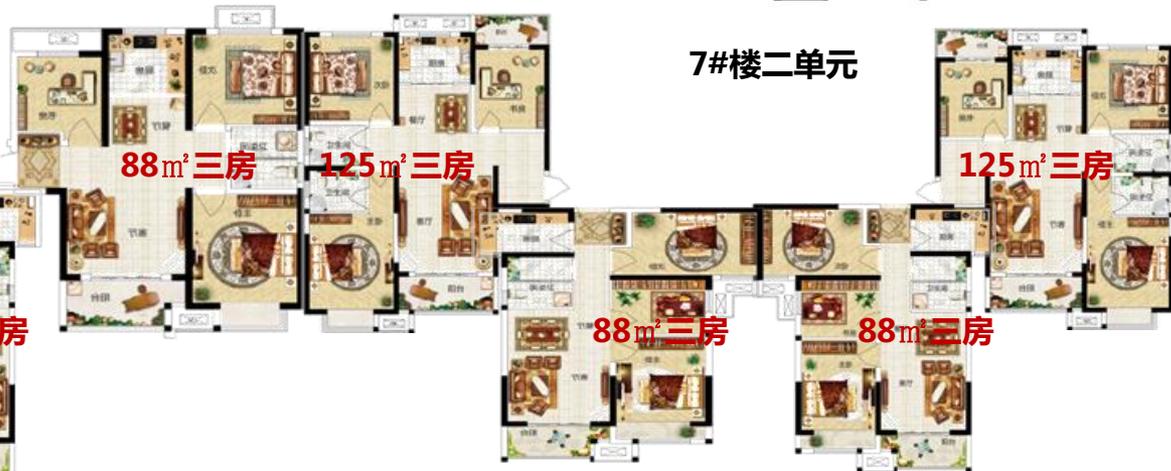
6#楼平面图



7#楼一单元



7#楼二单元



4月2日**17#及10-16#剩余房源**开盘，截止当天中午到访客户约**300**组，成交**246**套；3月1日启动认筹，截止开盘排卡**270**张



项目位置	郑州中原区陇海路西三环交叉口东南角		
开发企业	河南怡昌置业有限公司		
项目体量	占地383亩，建面130万m ²		
代理公司	睿意德		
推出套数	520	销售套数	246
到访成交率	82%	整体去化率	47%
成交价格	均价9000元/m ²		
优惠方式	客户交2万元排卡，首付不分期优惠7%；分期1年优惠5%；分期2年优惠3%		
备注	低首付活动：首付5万起，剩余首付交房前分两次付清		

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	17#	1单元27F； 2单元34F	2	2T5	77m ² 两房	88	47
					88-89m ² 三房	217	99
	10-16#剩余房源	34F	2	2T4/2T5/2T6	75-118m ² 两房、三房	215	103
合计						520	246

2单元

17#平层图

1单元



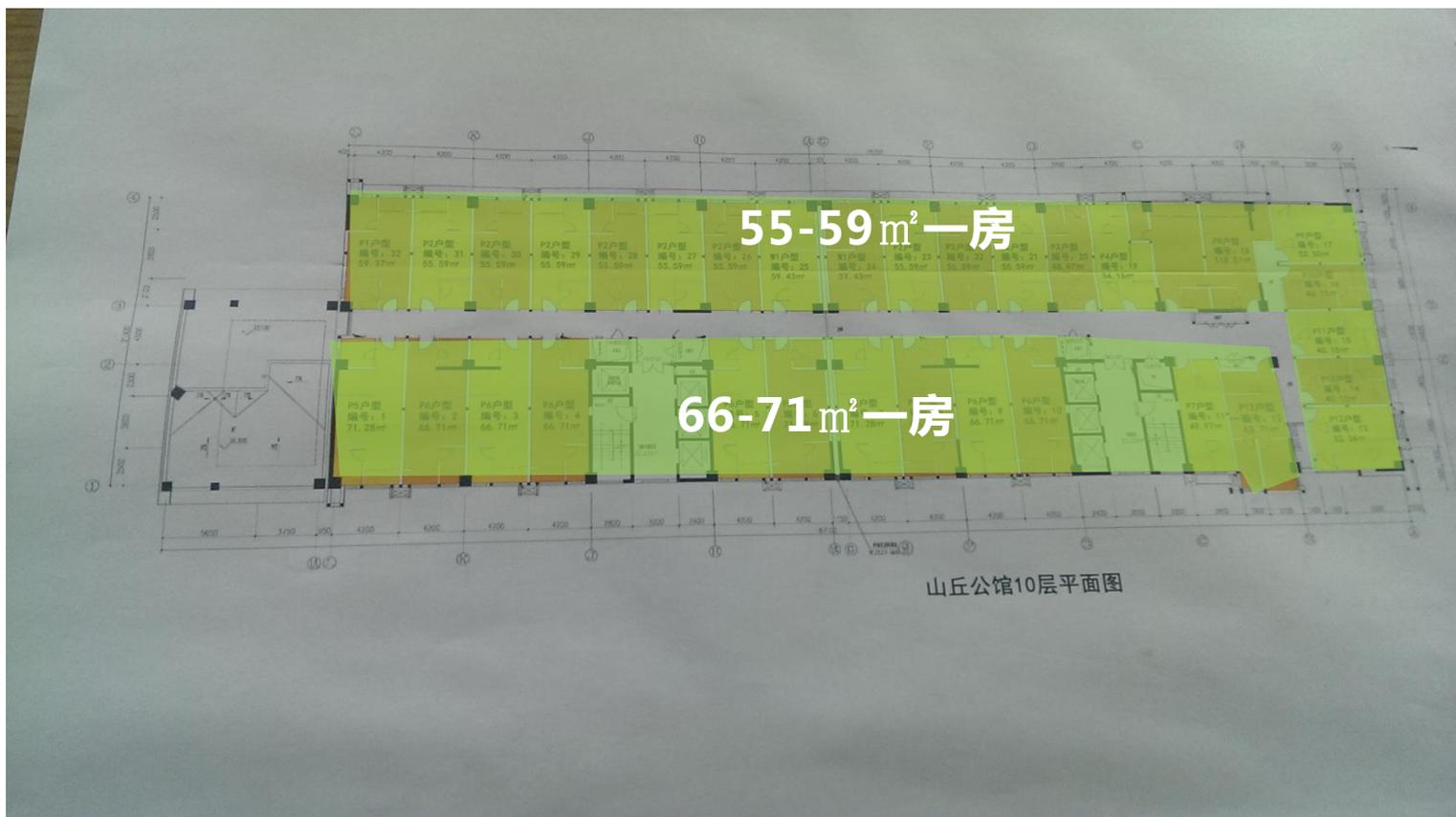
4月2日**山丘公馆**以及**CBD公寓部分楼层**开盘，截止中午11点到访**70**组，成交**98**套；3月初启动认筹，截止开盘山丘公馆认筹**45**组



项目位置	金水区中州大道与民航路交叉口向西50米		
开发企业	河南仁信置业有限公司		
代理商	自销		
项目体量	建面135万m ²		
推出套数	145	销售套数	98
到访成交率	——	整体去化率	68%
成交价格	山丘公馆：9500-10500元/m ² ； CBD公寓：7500-8000元/m ²		
优惠方式	认筹优惠：5000元认筹享开盘优惠，全款优惠11%，按揭5%		
备注	山丘公馆：70年产权，双气，毛坯交付，2017年6月签订购房合同，2018年底交房；CBD公寓：未分配完的安置房改造，70年产权，需全款，5年左右签合同，签合同同时每平方米需补交1400元，简装修（地板、墙、马桶、淋浴等），2016年10月交房		

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	山丘公馆	24（8层集中商业） 本次推出9-10层部分房源	1	7T33	55-66m ² 一房	47	28
	CBD公寓	33（2层底商） 本次推出4-10层	1	3T14	48m ² 标间	98	70
	合计						145

山丘公馆平层图



晖达新天地

4月2日**4#**开盘，当天到访**70**组，去化**47**套；3月16日启动认筹，截止开盘排卡**75**张



项目位置	金水路与107辅道交汇处向南300米路东		
开发企业	河南新城置业有限公司		
代理商	易居		
项目体量	占地面积为42.8亩，总建筑面积17万m ²		
推出套数	66	销售套数	47
到访成交率	67%	整体去化率	71%
成交价格	均价12000-13000元/m ²		
优惠方式	①认筹6000抵30000； ②开盘优惠2%； ③按揭优惠1%，按时签约优惠1%；		

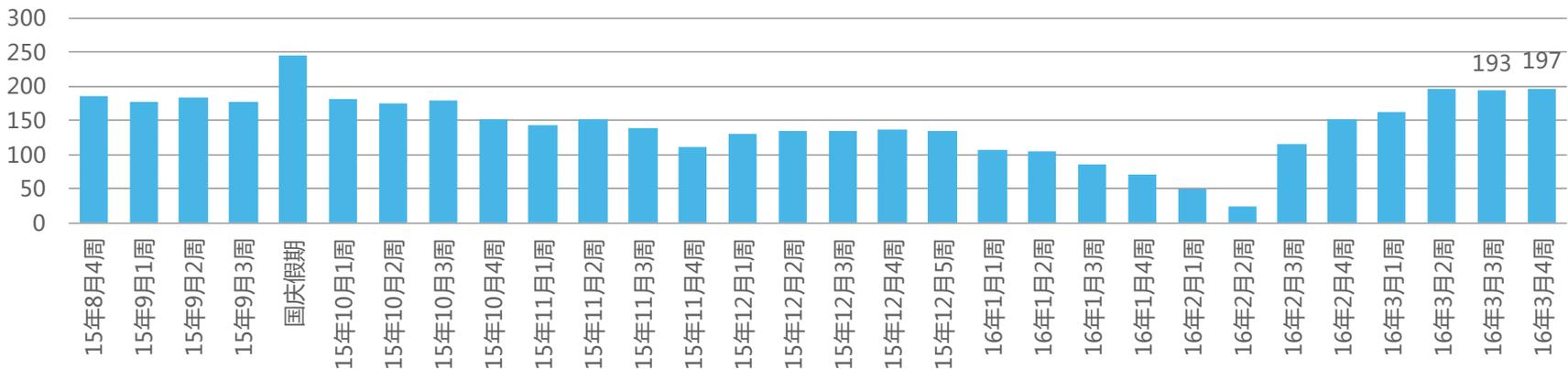
	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	4#	1	33	2T3	123m ² 三房	33	47
					173m ² 四房	33	
	合计						66



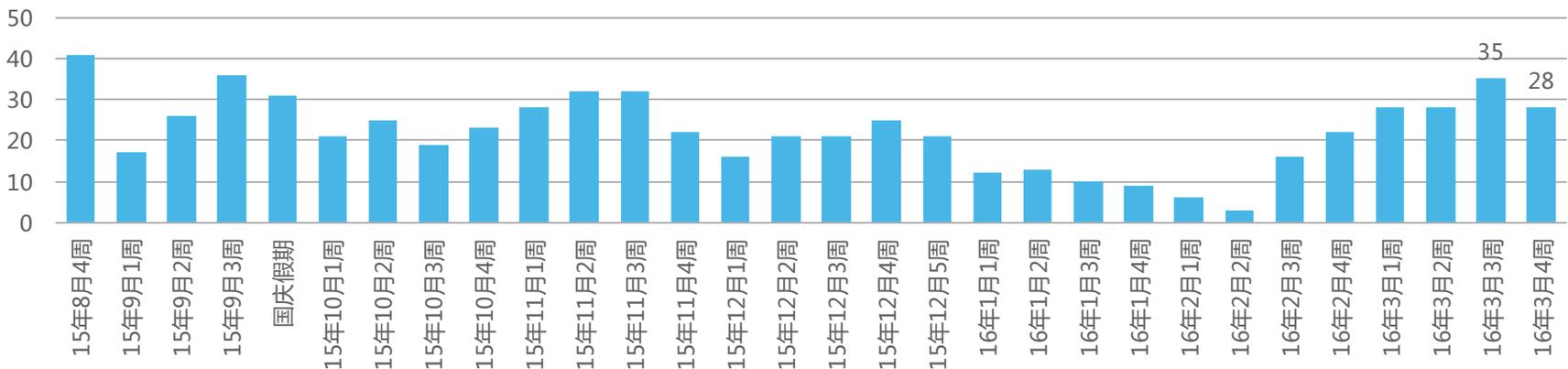
典型项目监控

- 2016年3月4周单盘**平均来访197组**，环比上升**2.1%**
- 2016年3月4周单盘**平均成交33套**，环比下降**5.7%**

2015年8月4周到2016年3月4周单盘平均来访量



2015年8月4周到2016年3月4周单盘平均成交量

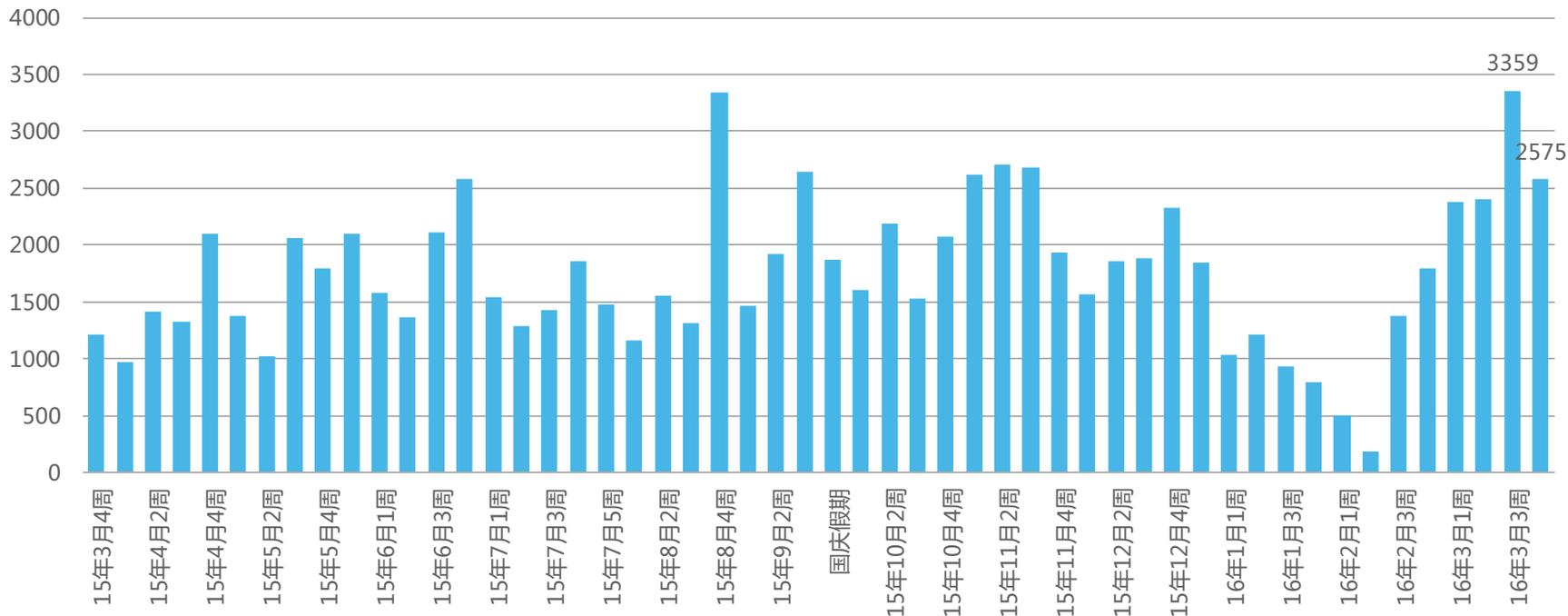


数据来源：本周监控项目共计92个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）；

典型项目监控

单位：套

2015年3月4周-2016年3月4周郑州项目总体成交量

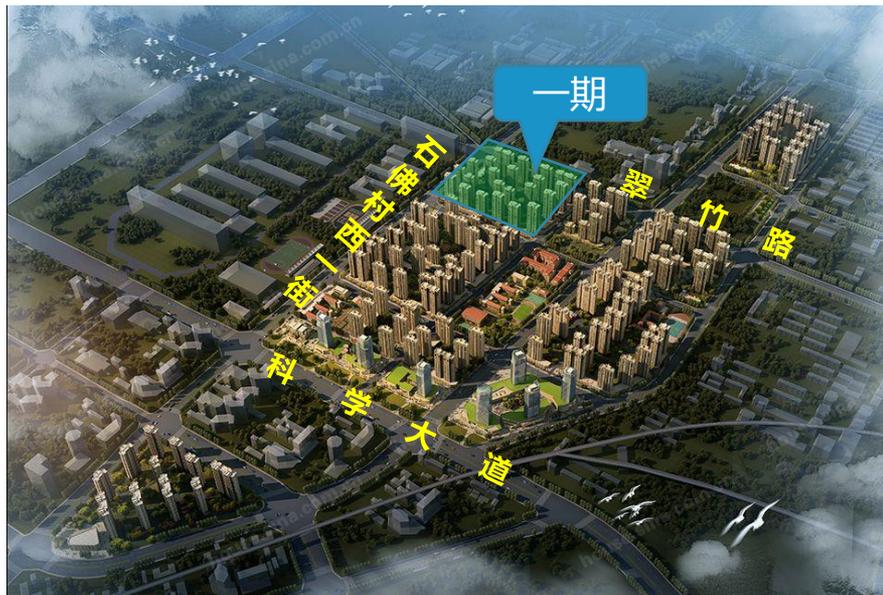


2016年3月4周监控项目总成交量2575套，环比下降23%：

◆最高成交量下降：2016年3月4周五龙新城开盘去化255套，3月3周泰宏建业国际城开盘去化450套；

◆成交量100套以上的项目个数下降：2016年3月4周3个项目，3月3周6个项目；

数据来源：本周监控项目共计92个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（15年2月1周起开始监控）、新郑龙湖（15年4月1周起开始监控）；



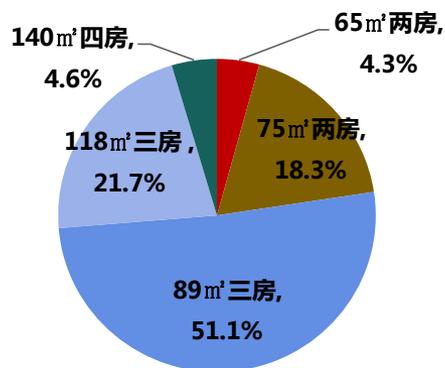
开发商	福晟集团、谦祥集团	位置	高新区西三环科学大道西200米
占地面积	1500亩	建筑面积	400万 ^m ² (一期38万 ^m ²)
容积率	4.5	物业类型	住宅、商业、写字楼
建筑风格	ArtDeco	代理公司	自销
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目为石佛城中村改造，规划有住宅、商铺（23万^m²）、写字楼（4万^m²）；其中一期由20栋高层组成； 一期首批预计推出1#、2#、4-8#、13#共计8栋楼，户型涵盖60-140^m²的两房、三房、四房，其中以65^m²两房、89^m²三房、118^m²三房为主，主要以2T4为主，部分楼栋为2T5、2T6； 项目签约引进有华中师大附小、华中师大附中，以及23万^m²旗舰商业； 		
目前阶段	目前售楼部已开放，项目正处于前期咨询中，地块内部部分房屋拆迁中		
预计情况	预计年中一期首批房源启动认筹，价格待定		



一期首批房源产品

楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
1#	34	2	2T4	89m ² 三房	128
				118m ² 三房	128
2#	34	1	2T5	75m ² 两房	32
				89m ² 三房	128
4#	34	1	2T6	75m ² 两房	96
				89m ² 三房	96
5#	29	1	2T6	75m ² 两房	81
				89m ² 三房	81
6#	34	1	2T4	89m ² 三房	68
				118m ² 三房	34
				140m ² 四房	34
7#	34	1	2T4	89m ² 三房	68
				118m ² 三房	34
				140m ² 四房	34
8#	34	2	2T4	89m ² 三房	128
				118m ² 三房	128
13#	34	1	2T6	65m ² 两房	64
				75m ² 两房	64
				89m ² 三房	64
合计					1490

一期首批房源户型配比





售楼部



售楼部门口绿化



售楼部门口绿化



交通图



围挡



地块现状



户型模型



沙盘图





开发商	蓝城集团	位置	平原新区华山路以东丹江路以北
占地面积	149亩 (一期91亩、二期58亩)	建筑风格	中式古典风格
容积率	1.37	物业类型	一期别墅、洋房
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目位于平原新区，由蓝城集团与河南大桥房地产开发有限公司合作开发； 规划二期，一期为住宅用地，二期为商业用地；一期规划98栋2层别墅、7栋11层洋房； 3月26日位于郑东新区众意西路与地润路交会处东100米路南的临时售楼部已开放； 		
目前阶段	3月17日项目开始动工		
预计情况	正式售楼部预计9月开放；2016年入市销售		



一期 (毛坯交房)

166-250m²别墅、120-140m²洋房

①别墅：

- 数量：98栋合院（地上2层，地下1层）；
- 面积区间：166-250m²的三房、四房；
- 户型：6个户型，166m²三房，202、205、223、224m²四房，250m²4+1房；
- 赠送：赠送300m²庭院及70-180m²地下室；
- 车位：每栋配2个以上车位；

②洋房：

- 数量、层数、梯户比：7栋、11层、1T2；
- 面积区间：120m²-140m²的三房、四房；

项目土地信息

成交时间	土地位置	物业用途	面积 (亩)	建筑面积 (万m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	成交额 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	出让年限 (年)	买受人
2014-9-23	平原大道以南，华山路以东，经五路以西，纬七路以北	批发零售用地	58	7.7	≤2	≤30	≥35	3910	67	506	40	河南大桥房地产开发有限公司
	华山路以东，丹江路以北，经五路以西，纬七路以南	其他普通商品住房用地	91	9.1	≥1.3, ≤1.5	≤25	≥40	7330	80	805	70	

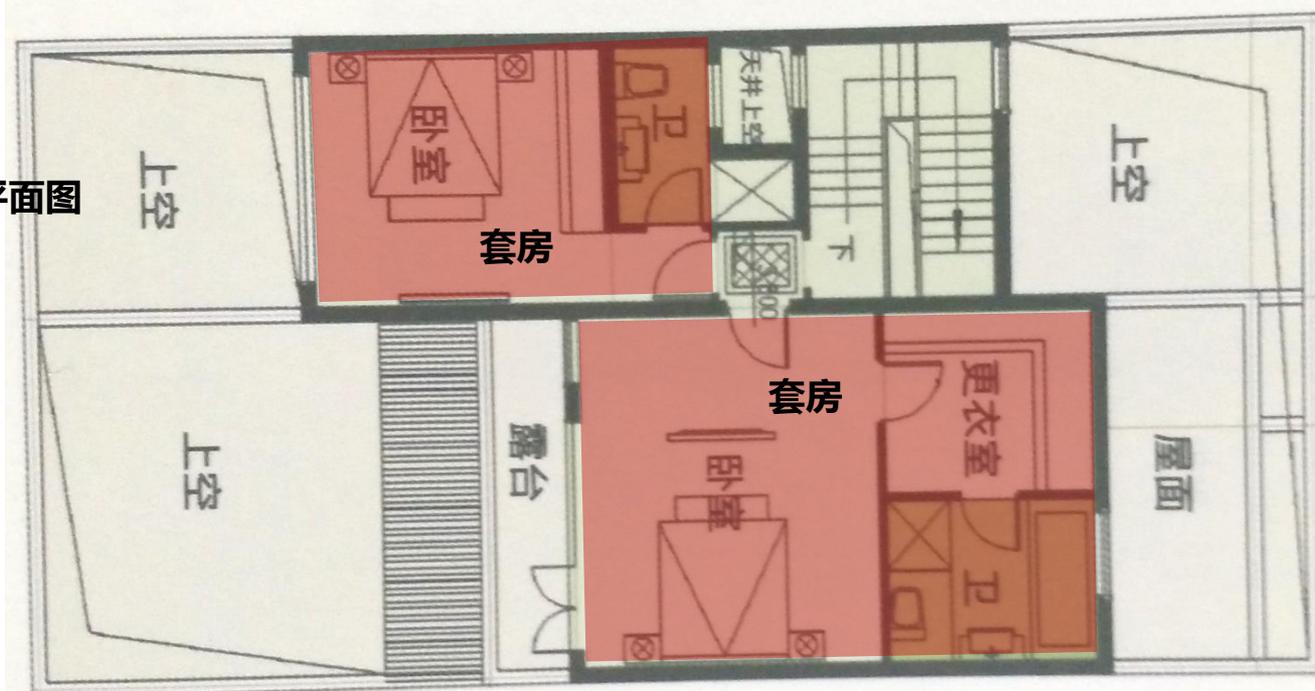
注：地块为底价成交；建筑面积、土地单价、楼面地价均按最大容积率计算所得

户型鉴赏：

166m²三房两厅三卫

(双套房)

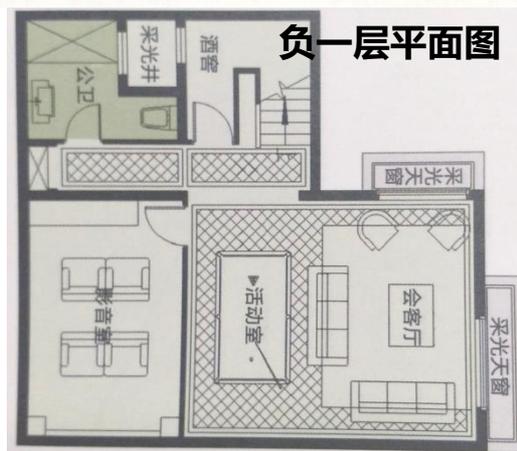
二层平面图



一层平面图



负一层平面图





地块以及成交信息

成交时间	土地位置	项目名	买受人	用途	出让方式	年限
2015-3-13	龙腾四街东、丰盛路北	蓝城蘭园	河南百纳威尔置业有限公司	其他商品住宅用地	挂牌出让	70年

面积 (亩)	面积 (m ²)	建筑面积 (万m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率
48	31762	5	1.5	<28	<18	>35	32000	672	6717	0%

新盘扫描

限高18米，纯洋房社区；区域建筑风格限制-新中式



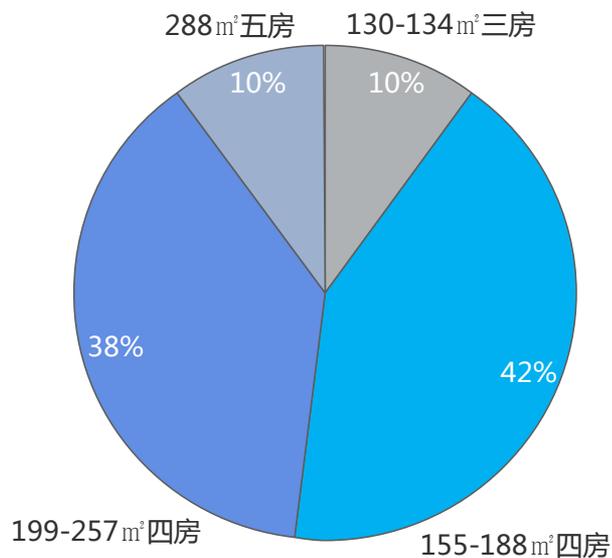
开发商	蓝城	位置	郑东新区龙湖副CBD东风东路与如意西路交会处西北
占地面积	总占地87亩；住宅地块48亩	建筑面积	5万m ²
容积率	1.5	绿化率	35%
物业类型	洋房、企业独栋、商业	代理公司	自销
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目地块分为两部分：北侧是商业地块（50年），主要设置成围合式企业独栋，将作为企业办公、私人会所等固定资产，不出售，北侧外围商业可出售、出租，将统一管理；南侧为住宅地块（70年）； 住宅部分，规划11栋5+1层电梯洋房（1T1、1T2），标准层层高3.2m，1楼带花园，送1层地下室，5楼为顶层复式；住宅面积区间为130-288m²三房、四房、五房，一共208套；新亚洲建筑风格，是绿城洋房蘭园系第四代最新产品； 教育配套：意大利蒙特梭利国家工程——意大利儿童之家（九班幼儿园）； 		
目前阶段	目前处于前期咨询中；项目售楼部位于地润路众意西路交叉口向东100米路北（绿城百合底商）		
预计情况	预计今年6、7月份入市，均价3万元/m ² 左右		

住宅各楼栋户型配比

楼栋	层数	梯户比	单元	面积	套数
1#	5+1F 顶层复式	1T1、1T2	2	134m ² 三房	10
				157、158、165m ² 四房	15
2#、3#		1T2	2	155m ² 四房	20
				188m ² 四房	20
5#		1T1、1T2	2	130、133m ² 三房	10
				166m ² 四房	5
6#、9#		1T2	2	176m ² 四房	20
				199m ² 四房	20
7#、8#		1T2	1	288m ² 五房	20
10#、12#		1T1、1T2	2	169m ² 四房	10
	203、205、228m ² 四房			40	
11#	1T2	2	231m ² 、257m ² 四房	20	
合计					210

面积段户型配比

面积	套数
130-134m ² 三房	20
155-188m ² 四房	90
199-257m ² 四房	80
288m ² 五房	20
合计	210



新盘扫描

户型整体中规中矩，南北通透，主卧均带有衣帽间、卫生间

203m² 四房



158m² 四房



重点分析：258m² 四房

- 优点：A、三个卧室均带有衣帽间、卫生间；
B、设有储藏室、保姆房；
C、南北双阳台，卫生间均为干湿分离；
- 缺点：A、南向次卧卫生间、衣帽间较小，舒适度欠佳；
B、北向次卧采光较弱；

133m² 四房



288m² 五房



蓝城目前在郑州一共有四个项目，均处于待售阶段，其中桃源春晓、蘭园、玫瑰园预计下半年入市

蓝城主要的核心业务是**房产代建**（政府代建、商业代建、资本代建和自有投资）、**颐养**（养老）、**农业和健康**

➢ 蓝城郑州项目分布



➢ 蓝城运营模式：

目前已形成轻资产运营及品牌输出的新型运作模式，代建已形成(政府代建、商业代建、资本代建)三大运营模式；

➢ 蓝城产品定位：

主要打造高端品质社区，郑州商品住宅以130m²以上的低层、多层产品为主；

➢ 蓝城产品特点：

景观相容，重视小区内外部景观环境打造，注重社区居住品质和舒适度；

➢ 蓝城蘭园：

绿城设计院全权设计（业主参与户型删选以及意见），产品是绿城第四代洋房系列最新产品，以杭州蘭园为范本；

蓝城目前在郑州一共有四个项目，均处于待售阶段

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10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

