

郑州市场周报(2017年第16期)

——泰辰市场研究部

Part 1

行业热点

Part 2

土地监控

Part 3

楼市活动

Part 4

项目监控

Part 5

新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、宁波、琼海首次限购——“抑投资、稳房价”（2017.4.24）



- 4月23日，宁波市政府办公厅发布《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》称，宁波市海曙、江北、鄞州行政区域内实行限购限贷，拥有2套及以上住房的本地居民暂停在限购区域内购买住房。限购区域内，首次购买普通住房最低首付款比例由20%调整为30%；
- 4月24日，海南省琼海市发布《琼海市人民政府关于加强房地产市场调控的通知》。《通知》规定，在琼海市范围内，非海南本省户籍居民家庭限购1套住房，暂停向在海南已拥有1套及以上住房的非海南本省户籍居民家庭出售住房。

2、雄安新区启动区30平方公里，明确1+N规划体系，规划设计将面向全球招标（2017.4.26）



- 继去年6月之后，今年4月1日以来，新区对规划、土地、户籍、不动产交易和项目实行更严格的全面公开管控，周边11个县市区同步管控，目前经受住了炒房、落户、炒车等考验，未出现未建先乱、抢栽抢种等。
- 新区起步区涉及57个村，由县级干部分包，三县557个村实现了驻村工作组全覆盖；目前相关单位已成立了新区规划建设领导小组，实行书记、省长双组长制；严格落实“房子是用来住的，不是用来炒的”指示要求。

3、北京楼市调控继续：法拍房也被纳入限购范围（2017.4.27）



- 4月27日，北京市半官方自媒体【京房字】发布消息称，近日，与“法拍房”有关的几个部门，包括北京市住建委、北京市高级人民法院、北京市规划国土委召开会议，就“法拍房”的购房资格问题进行了研究，明确了“法拍房”纳入限购的相关事项；
- 所谓“法拍房”是指遭法院强制执行的房产。当债务人无力履行按揭合同或者无法清偿债务时，被债权人经由各种司法程序向法院申请强制执行，将债务人名下房屋拍卖，以拍卖所得价金满足债权。

4、 4月份以来国内已有46座城市收紧楼市政策 (2017.4.27)



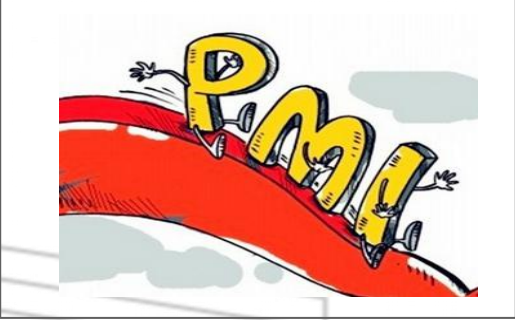
- 4月份以来至今，全国各地约有46个城市发布了楼市调控政策，其中包括购房政策、限购政策、公积金政策、商住房政策、“限售”政策等。
- 数据显示，成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、海南、东莞、西安、济南等超过18个城市或地区开启“限售”。

5、 河南正商首次北京拿地，28.9亿摘南四环自住房地块 (2017.4.27)



- 4月27日下午，北京土地市场迎来五一小长假前的最后一批地块拍卖，分别是来自丰台和顺义的三宗纯自住房地块，总起始价达到45.3亿元。
- 结果显示，河南正商以28.9亿元的总价摘得北京市丰台区城乡一体化槐房村新宫村旧村改造二期NY-005地块R2二类居住用地、NY-006地块A33基础教育用地，溢价率23%。
- 包含了70年居住、40年商业及50年办公产权。此前公告指出，该地建筑控制规模约为10.04万平方米，起拍价为23.5亿。且规定了销售限价为3.5万元/平，并包含全装修费用。

6、 2017年4月中国制造业采购经理指数为51.2% (2017.4.30)



- 2017年4月份，中国制造业采购经理指数 (PMI) 为51.2%，比上月回落0.6个百分点，继续位于扩张区间，但增速比上月有所回落；
- 主要原因有四方面：一是市场供需增速均有所放缓；二是高耗能行业景气度降至收缩区间；三是受国内外大宗商品价格波动和部分行业供求关系变化等影响，价格指数明显回落；四是进出口扩张速度有所放缓；

1、华谊兄弟中国（郑州）国际艺术中心即将落户郑州（2017.4.24）



- 继“建业·华谊兄弟电影小镇”之后，华谊兄弟的又一文化艺术项目——**华谊兄弟中国（郑州）国际艺术中心**即将落户郑州；据介绍，华谊兄弟中国（郑州）国际艺术中心由华谊兄弟进行设计和业态策划创意工作，**建成后将以华谊兄弟为主导，与郑州报业集团共同进行运营管理。**
- 按照规划和定位，艺术中心主要由SOHO艺术街区、美术馆群组成，将要建成一个集美术展览、文化艺术街区、文化活动、国际文化交流为一体的艺术中心。

2、一季度郑州GDP增速8.3%，高于全省0.3个百分点（2017.4.25）



- 经初步核算，一季度，郑州市生产总值完成1866亿元，同比增长8.3%，增速分别高出全国、全省1.4个和0.3个百分点；地方财政一般公共预算收入完成263.5亿元，同比增长14.8%，增速比全国、全省均高出0.7个百分点。其中，房地产保持高位增长，一季度，全市房地产开发完成投资490亿元，同比增长32.2%，增速提高9.3个百分点。

3、郑州颁布最新的户外广告和招牌管理条例（2017.4.28）



- 条例从多方面规范户外广告，**违纪者设置按不同金额进行处罚，同时根据行为的社会危害程度，设定了相应的法律责任；**
- 内容显示：**适用范围进一步扩大**：将本市行政区域内高速公路和国道、省道、县道及其公路用地范围内的户外广告设置都纳入到调整范围；**规范户外广告和招牌设置**；利用交通信号设施、交通指路牌，利用航空器、低空飞行物，侵占、损毁绿地、河道、湖泊、湿地，妨碍居民正常生活等**七种情形，均不得设置户外广告**；**明确户外广告设置有效期**：临时性户外广告设置的有效期不超过30日，大型户外广告设置的有效期不超过5年，其他户外广告设置的有效期不超过3年等。

4、港区地标性建筑绿地双塔项目举行开工仪式 (2017.4.28)



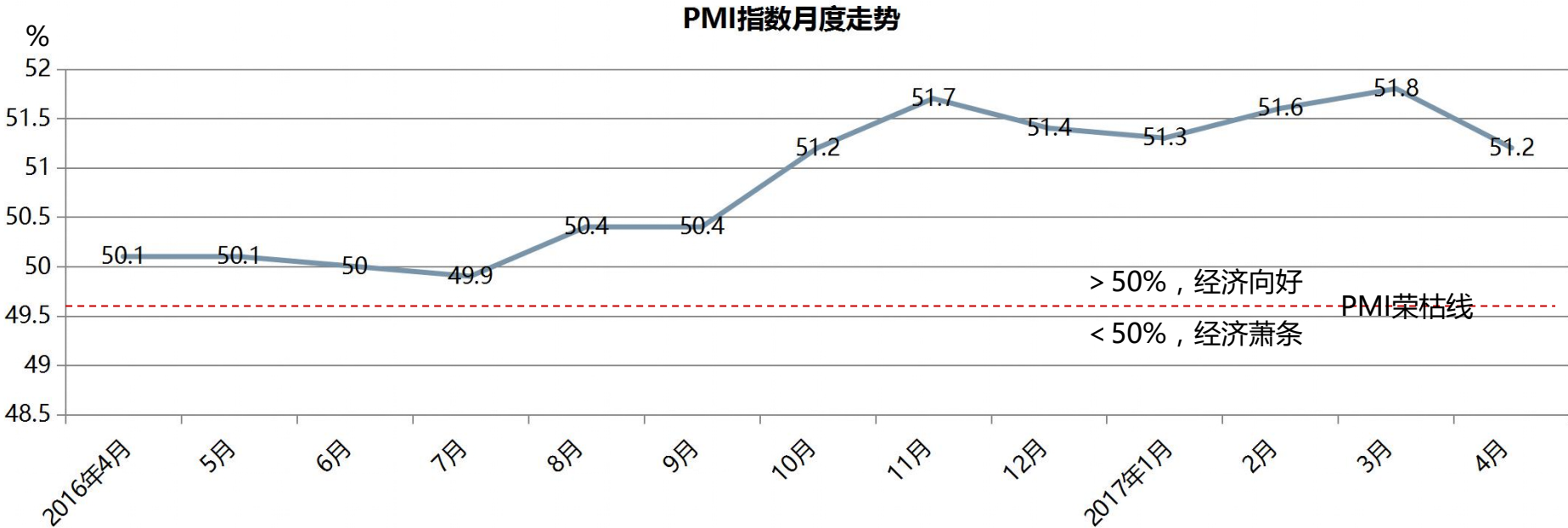
- 4月27日上午，航空港实验区地标性建筑绿地双塔项目举行开工仪式。
- 据介绍，绿地双塔项目总建筑面积45万平方米，两栋主写字楼高191米，计划总投资35亿元。该项目位于航空港实验区南部双鹤湖核心商务区，紧邻第十一届中国（郑州）国际园林博览会，是一个集甲级办公、五星级酒店、高端商业等功能为一体的辐射整个航空港实验区的智慧型综合示范地标项目。

5、宝能集团千亿投资东区的大幕即将全面展开 (2017.4.28)



- 4月27日上午，郑州东站东广场宝能国际金贸中心项目塔楼项目建筑方案概念设计招标对接会在郑东新区召开，这也意味着宝能集团千亿投资东区的大幕即将全面展开。
- 根据规划，郑州东站东广场片区，将建设金融、物流等高端项目，是郑东新区建成区连接白沙、绿博组团的“咽喉”要冲。
- 国际金贸中心项目塔楼项目拟在郑东新区建设超高层地标项目，拟建三座240米到369米的高楼，以此打造金融商务办公总部基地、科创中心、高星级酒店、高端商业、精品会展、文化创意产业等，进一步助推东区“两个国际化”建设。

2017年4月中国制造业采购经理指数为51.2%



泰辰点评：

4月PMI指数51.2%，增速回落，环比降0.6个百分点，主要受市场供需增速放缓、高耗能行业景气度下降、价格指数回落、进出口扩张速度放缓等影响；虽然PMI本月指数有所回落，但继续位于扩张区间且仍连续7个月保持在相对较高水平，经济仍处于企稳向好态势

宁波、琼海首次启动限购

2017年一季度，部分一二线热点城市调控升级，且逐步向三四线城市蔓延，城市范围进一步扩大至60余个地级以上城市和部分县市，其中此轮有40余城(县市)出台政策，形成了京津冀、长三角、珠三角、中西部重点限购城市群。

珠三角限购城市群新增**琼海限购**（4.24）

非本省户籍3个镇购房需连续缴纳1年社保

➤ 具体限购内容：

- 1：非海南本省户籍居民家庭在本市限购1套住房；
- 2：暂停向在海南已拥有1套及以上住房的非海南本省户籍居民家庭出售本市住房；
- 3、对在海南无住房的非海南本省户籍居民家庭：

A、在嘉积镇行政辖区（不含官塘片区）范围内购房，需提供从购房申请之日前在海南连续缴纳1年及以上个税/社保证明；

B、在博鳌、潭门镇行政辖区范围内购房，需提供从购房申请之日前在海南连续缴纳2年及以上个税/社保证明。

琼海

长三角限购城市群新增**宁波限购**（4.24）

➤ 限购区域：
海曙区、江北区、鄞州区内部分范围的新建商品住房和二手住房；

➤ 限购内容：

限购	本市户籍	限购2套
	非本市户籍	限购1套 需提交累计1年以上个税/社保证明
限贷	首套	30%（原20%）
	二套	40%（原30%）
公积金 贷款	首套	80万（原100万）/户 需连续缴纳2年公积金
		其他住房最高60万/户
	二套	新建首付30%（原20%） 二手住房40%（原30%）
		最高贷款额度60万/户

宁波

泰辰点评：

一二线城市限购升级后，受溢出效应影响，三四线城市承接作用明显，尤其京津冀、长三角、珠三角重点限购城市群表现更为明显，4月4周限购城市新增宁波、琼海，首限政策整体相对温和，预计市场影响有限，后期限购升级可能性较高



本周认筹项目0个 开盘项目9个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
恒大未来城 (一期首批期房)	高层、洋房	2074	2074	100%
恒大山水城	高层	141	141	100%
郑东碧桂园	高层、洋房	582	582	100%
正商城	高层	476	476	100%
正商智慧城	高层、洋房	1824	1755	96%
龙湖锦艺城	高层	520	488	94%
翰林华府	高层	65	57	88%
碧桂园凤凰湾	高层	144	126	88%
住宅合计	——	5826	5699	98%
正商书香铭筑	LOFT公寓	288	109	38%
公寓合计	LOFT公寓	288	109	38%

4月28日晚8点**云选房**针对**二期高层1#、2#、9-12#，三期32#，二期洋房19#、24-25#、29-33#、61#开盘**，推出高层**1440套**，洋房**384套**，共推出**1824套**，去化**1755套**，累计蓄客**约2570组**



位置	新郑绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路西侧				
开发商	河南正商龙湖置业有限公司				
占地	101亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
代理公司	恒辉				
推出（套）	1824	成交（套）		1755	
到访成交率	——	整体去化率		96%	
成交价格	高层：89㎡三房均价约10200元/㎡，108㎡三房均价约10000元/㎡,127㎡三房均价10400元/㎡。 洋房：标准层12000元/㎡，一层17200元/㎡，顶层14000元/㎡				
区域竞品价格	永丰乐城高层均价9500-10500元/㎡，洋房整体均价12600元/㎡				
优惠	交3千总房款减2万，按揭或一次性均优惠3%				

	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	热销面积段
高层	1#、9#、10#、32#	2	30F	2T4	87㎡三房	720	720	100%	89-127㎡
					107㎡三房	360	360		
					121㎡三房	360	360		
洋房	19#、24#、25#、29#、30#、 31#、61#	3	7F	1T2	129-131㎡三房 （标准层）	222	178	82%	129-145㎡
	33#		9F		134-145㎡三房 （一层二层）	108	90		
					182-189㎡四房 （顶层）	54	47		
	合计					1824	1755	96%	——

4月29日，针对**高层51#、53#、54#开盘**，当天到访客户**780**余组，截止到当天选房结束，去化**488套**，去化率**94%**；3月25日开始蓄客，截止开盘，累计蓄客约**860**组



项目位置	新郑龙湖镇郑新快速路与双湖大道交会处东北角				
开发企业	河南锦恩置业有限公司				
代理商	盛励				
占地	680亩	建面	135万㎡	容积率	2.0
推出套数	520		销售套数（套）	488	
到访成交率	——		整体去化率	94%	
成交价格	整体均价10800元/㎡，区间10400-11200元/㎡				
优惠方式	前期认筹6000抵20000 定房1万抵3万且额外2% 按揭优惠1%，全款优惠4% 按时签约优惠1%				

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	51#、53#、54#	26F	1/2	2T4	88㎡三房	260	260
					105㎡三房	104	104
					125㎡三房	78	73
					135㎡四房	78	51
	合计						520

4月29日针对**一期31#、32#开盘**，共推出**144套**，当天到访**180**余组，成交**126套**



位置	平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东南角				
开发商	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司				
占地	48亩	建面	7.3万㎡	容积率	2.30
代理公司	盛励				
推出（套）	144	成交（套）	126		
到访成交率	70%	整体去化率	88%		
成交价格	均价为7500元/㎡				
区域竞品价格	恒大金碧天下均价8000元/㎡				
优惠	开盘当天享98折优惠，签约享99折优惠				
备注	云选房；五证齐全				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
31#	2	18F	2T4	105㎡三房	72	72	100%	7500	78.7
32#	2	18F	2T4	122㎡三房	72	54	75%	7500	91.5
合计					144	126	88%	——	——

4月29日**高层9#楼部分房源**开盘，推出**65**套，当天到访**90**组，截止选房结束成交**57**套，前期排卡**120**张



项目位置	新郑市南龙湖鸿鹄路与泰山路向南800米路东				
开发企业	郑州茗业房地产开发有限公司				
代理公司	同策				
项目体量	125亩	建筑面积	30万㎡	容积率	2.55
推出套数	65		销售套数	57	
到访成交率	63%		整体去化率	88%	
成交均价	119㎡三房9600元/㎡； 122㎡三房10800元/㎡； 159㎡四房9800元/㎡				
优惠方式	认筹6千抵3万；按揭优惠4%，一次性优惠5%； 首付分期，首次10万，剩余2年4次还清				
备注	五证齐全				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	成交套数	去化率	单价（元/㎡）	总价（万元）
高层	9# 部分房源	2	26F	2T3	约119㎡三房	26	26	100%	9600	114
					约122㎡三房	13	13	100%	10800	132
					约159㎡四房	26	18	69%	9800	156
合计						65	57	88%	9600-10800	114-156

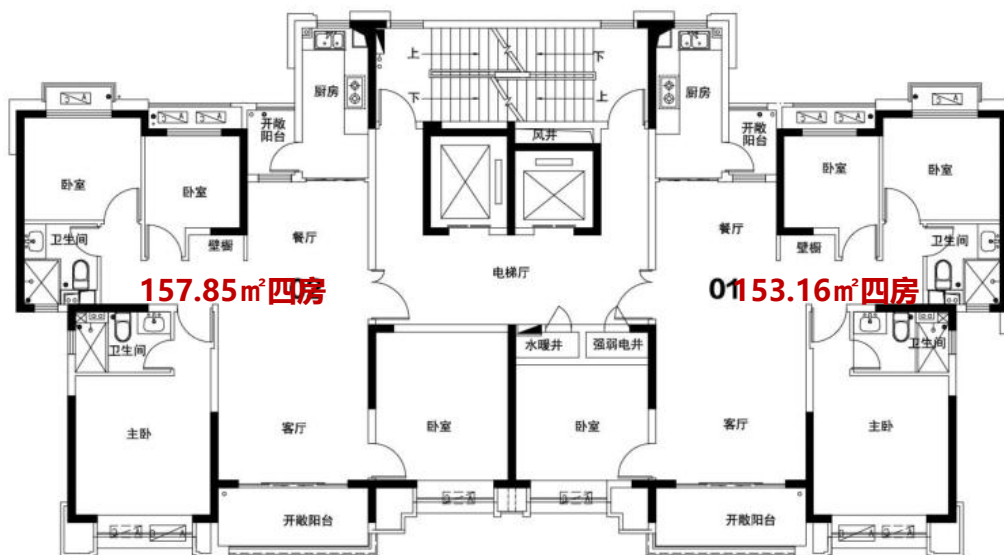
4月30日上午恒大未来城**一期首批（高层1-11#、洋房16-25#）**开盘，推出**2074**套，到访**4000**余组，销售**2074**套；项目于2017年3月25日启动认筹，截至开盘排卡**4500**余组



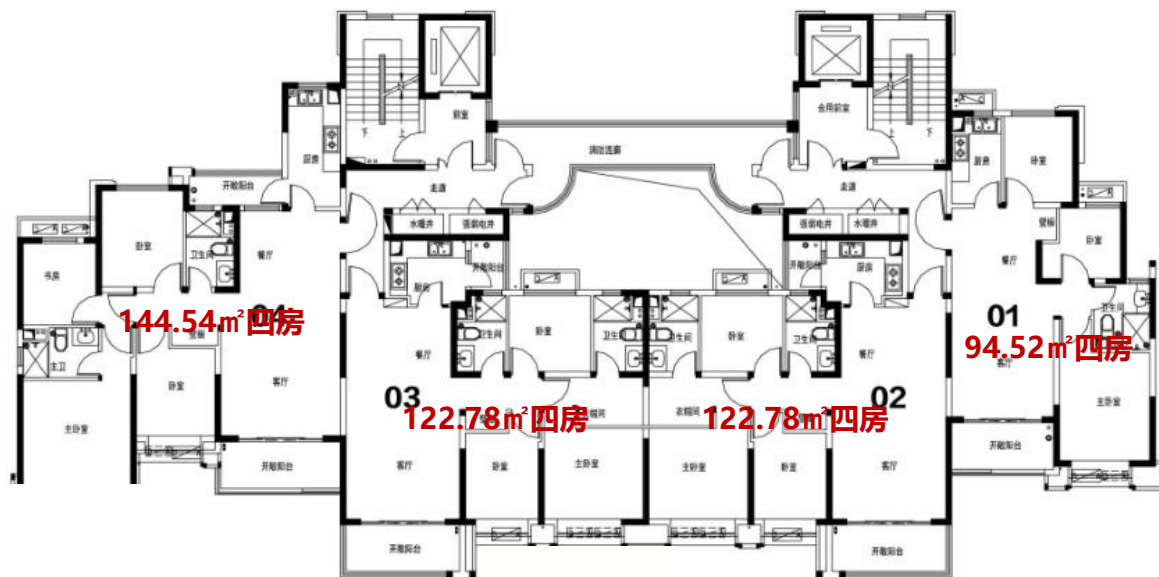
位置	开封市汴西湖新区郑开大道与十六大街交会处西南角				
开发商	开封国际城一号实业开发有限公司				
占地	1103亩 (首期528亩)	建面	160万㎡	容积率	2.25
代理公司	易居				
推出（套）	2074	成交（套）	2074		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	精装高层均价8500元/㎡（范围7800-9200元/㎡） 精装洋房均价13000元/㎡（范围10300-16000元/㎡）				
优惠	①认筹高层1万抵3万，洋房1万抵5万 ②开盘享85折 ③老带新再享受98折，另再返老客户1%总房款				
备注	摇号选房（只公示房源，不公示价格，客户选定所购房源后由工作人员单独告知售价）；精装标准：高层1500元/㎡、洋房3000元/㎡				

推售产品	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	折后均价(元/㎡)	折后总价(万元)
	高层	1、2、3、5、6、7、8、9、10、11#	20-33F	1-2	2T2/4	82-87㎡两房	192	192	8500 (范围7800-9200)	72
						91-93㎡三房	99	99		78
						96-98㎡三房	396	396		82
						117-119㎡三房	228	228		100
						124-131㎡三房	600	600		108
						140-144㎡四房	99	99		121
						153-159㎡四房	80	80		133
						176-179㎡四房	132	132		151
	洋房	16、17、18、19、20、21、22、23、25#	8F/5+1F	2-3	1T2	110-120㎡三房	64	64	13000 (范围10300-16000)	150
						130-141㎡三房	64	64		176
						144㎡三房	24	24		187
						164㎡四房	24	24		213
						204-215㎡四房	72	72		272
							2074	2074	—	72-272

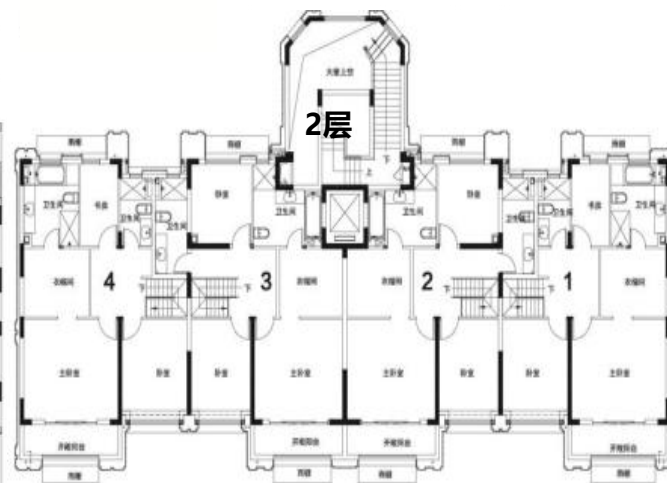
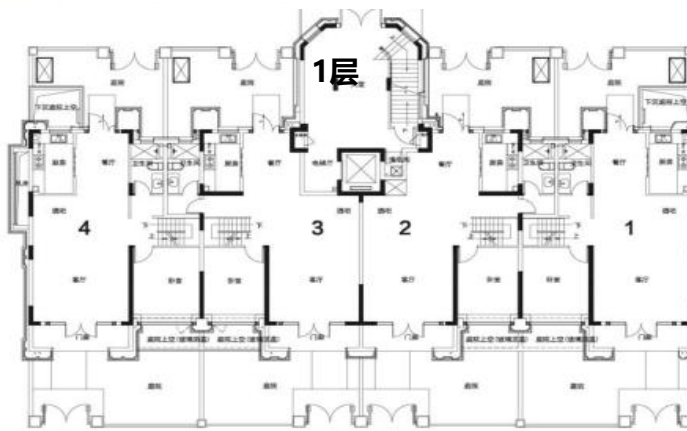
一期期房8#平层图



一期期房7#、11#平层图

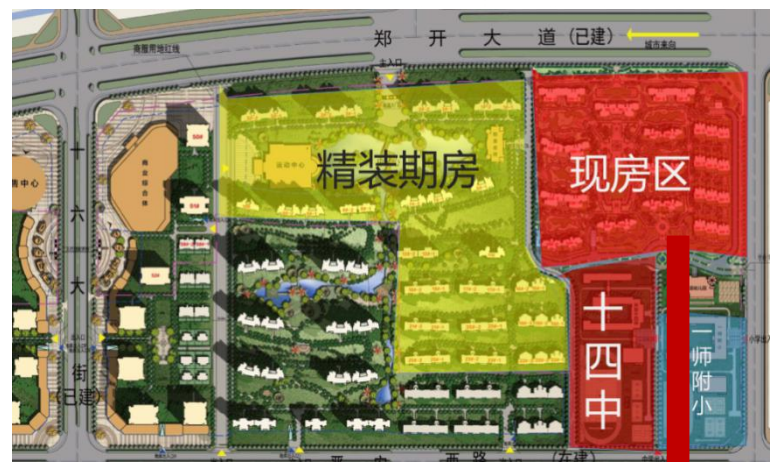


5+1层退台叠院：17、18、20、21、23、25#-1-2层



1和4、建筑面积：211.02m²，地下室面积：105.36m²；2、建筑面积：216.73m²，地下室面积：70.56m²；3、建筑面积：220.71m²，地下室面积：70.56m²

4月30日下午、晚上恒大未来城对**现房区（原东汇名城）**剩余约700套房源进行2次内部认购，分别针对恒大员工和开封教育系统集团，内购价格：**小高层7000元/m²，12层洋房8200元/m²，6层洋房8600元/m²，去化率85%**



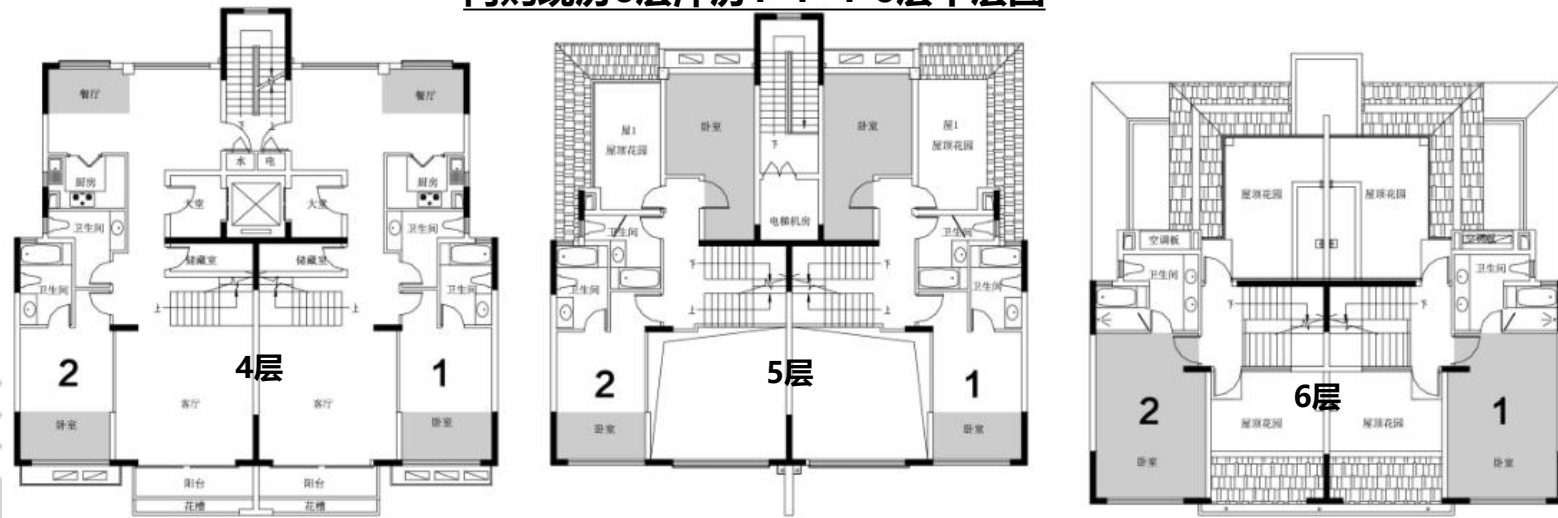
内购现房区规划：5栋18层小高层、5栋12层复式洋房及4栋6层叠加洋房

物业类型	楼栋	单元	梯户比	户型	套数	推出套数	去化
18F 小高层	5#、11#、 13#	2	2T4	86-87㎡两房	216	前期剩余房 源约700余套	去化约600套
				121㎡三房	216		
	12#	2	2T4	86-87㎡两房	72		
				120㎡三房	54		
				141㎡四房	18		
	9#	2	2T3	122-123㎡三房	72		
				138㎡四房	36		
12F 洋房	6#、7# 3-9标准层	2	2T3	129/131/132/139 /141/159㎡四房	42		
	14# 2-9标准层	2	2T4	89㎡三房	32		
				128㎡四房	32		
	8#、10# 3-9标准层	2	2T3	129/132/141㎡四 房	42		
6F 洋房	1-4#	3	1T2	1层207㎡五房 地下室赠送112㎡， 花园赠送98-200㎡	24		
				2-3层187㎡四房 地下室赠送37.5㎡ 花园赠送13-41㎡	24		
				4-6层210㎡四房 露台赠送42㎡	24		
合计					904	700余套	去化约600套

内购现房18层小高层12#平层图



内购现房6层洋房1-4#4-6层平层图



1、2户均为210.9m²四室两厅一厨五卫

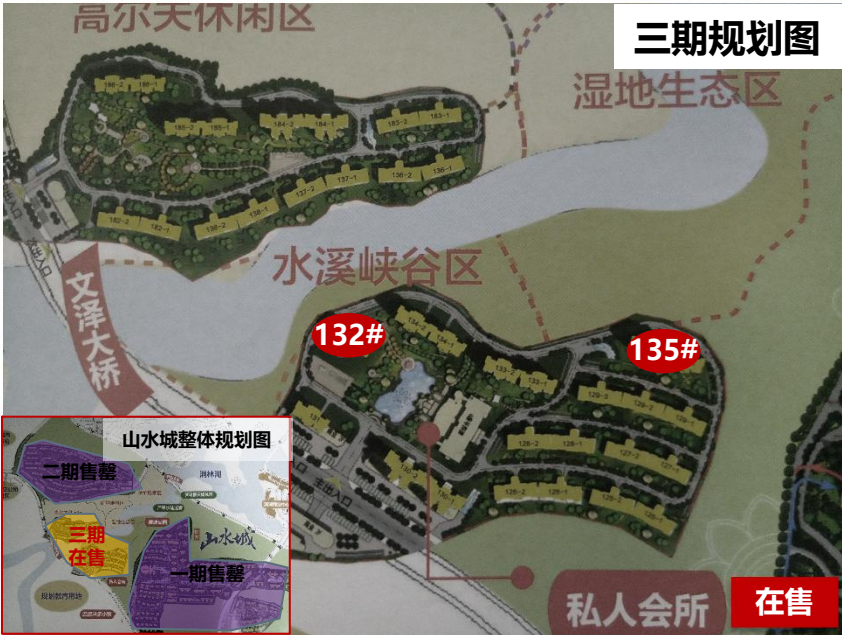
4月30日，正商城五期裕园**六号院3#、4#**开盘，共计推出**476套**，截止选房结束销售**476套**；3月18日开始蓄客，截至4月29日**蓄客850组**，当天到访约**540组**



位置	二七区航海路与碧云路交叉口				
开发商	河南正商置业有限公司				
代理公司	恒辉				
占地	6号院48亩	建面	21万㎡	容积率	4.99
推出（套）	476		成交（套）	476	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	12500-13100元/㎡				
优惠	认筹交3000抵2万(乐居会员团购)；开盘优惠1%；老业主优惠0.5%				
备注	五证齐全				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价 （元/㎡）
3#、4#	3#1单元、4#2单元	34F	3#3T6 4#2T4	85/86（两房）	204	204	100%	12500-13100元/㎡
				102/106/108（三房）	272	272	100%	
合计					476	476	100%	

4月30日三期132#、135#开盘，当天到访客户约300组，销售141套；4月初启动认筹，截止开盘累计蓄客330组



位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内				
开发商	郑州恒林置业有限公司				
占地	1058亩	建面	95万㎡	容积率	1.35
代理公司	世联				
推出（套）	141		成交（套）	141	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	精装修9600-9900元/㎡（1F毛坯均价8800元/㎡）				
优惠	认筹10000抵30000 开盘优惠4% 额外优惠1%				
备注	五证齐全，售楼部摇号选房				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
132#	1	17	2T3	103-106㎡三房	47	47	100%	9600-9900	99-127
135#	2	15	2T3	116㎡三房	15	15	100%		
				124-128㎡三房	79	79	100%		
合计					141	141	100%		

4月30日，针对**高层、洋房共582套**房源**开盘**，前期认筹约**2200组**，截止到当天选房结束，去化**582套**，去化率**100%**

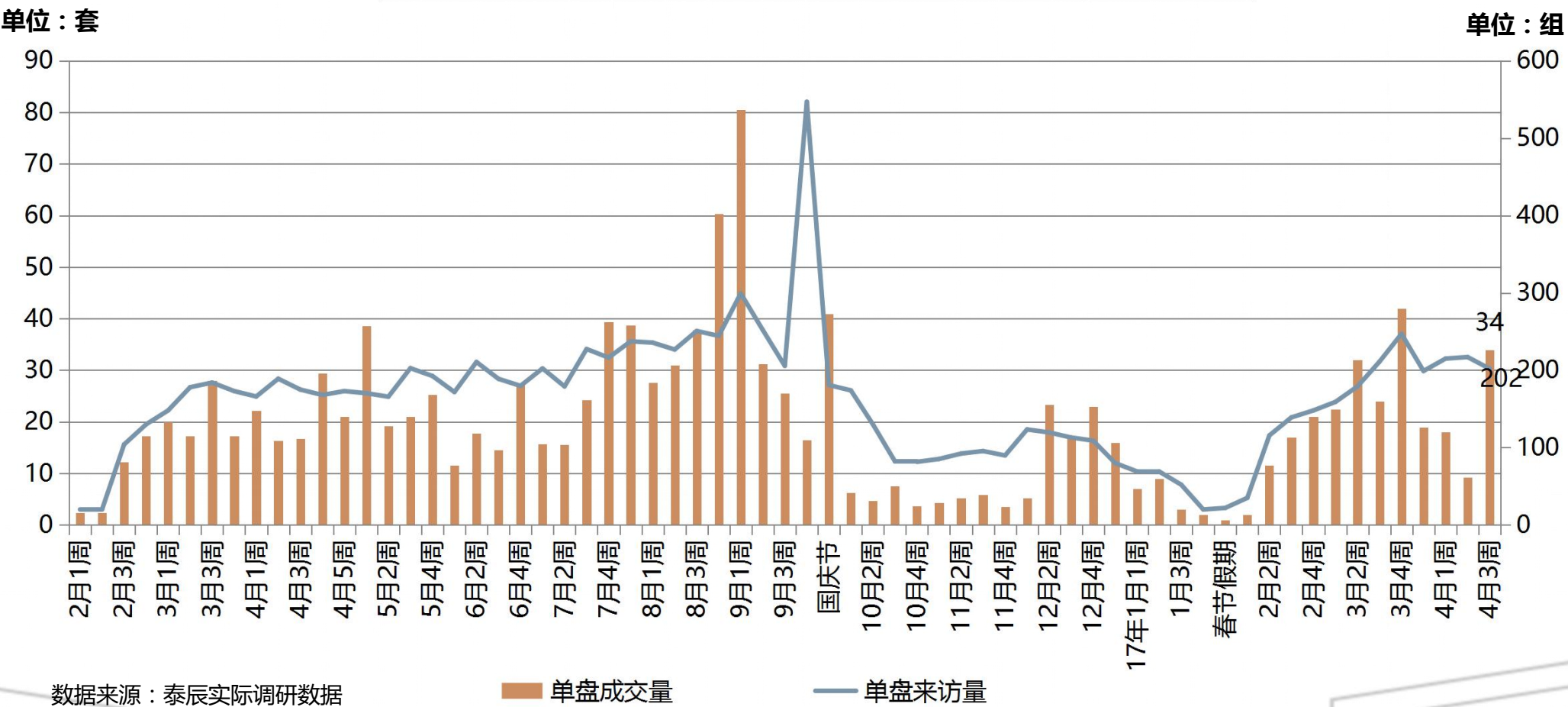


位置	中牟绿博组团郑开大道与锦荣路南300米				
开发商	碧桂园控股有限公司				
占地	73亩	建面	10.3万㎡	容积率	2.49
代理公司	自销				
推出（套）	582	成交（套）		582	
到访成交率	——	整体去化率		100%	
成交价格	高层15500元/㎡、洋房标准层均价18000元/㎡，一层约27000元/㎡，顶层约19400元/㎡（价格含车位、精装）				
优惠	前期0元入会验资高层5万优惠5千，洋房10万优惠1万； 本次认筹高层交5万优惠1%，洋房+大平层交10万优惠1%； 一次性91折，按揭96折，一年分期95折；开盘98折；签约99折				
备注	微信选房，装修标准3000元/㎡，车位30万元/个，捆绑销售 项目限价8000左右，超出部分按装修、车位价，分期付款，2年内还清，首付20%（按毛坯总价）				

推出房源	物业类型	楼栋	层数	梯户比	房型	面积	推出套数	成交套数	成交均价
	普通高层	6#、9#、15#	26F	2T4	三房	117㎡	156	156	均价15500元/㎡
					三房	137㎡	156	156	
	大平层	2#、3#	11F	2T2	五房	260㎡	44	44	标准层18000元/㎡，一层27000元/㎡，顶层19400元/㎡
	洋房	7#、8#	9F	2T2	三房	132㎡	90	90	
		10#-13#	8/9F	2T2	三房	132㎡	136	136	
	——	合计					582	582	——

2017年4月3周，单盘**平均来访202组**，环比**-7%**；单盘**平均成交34套**，环比**涨2.8倍**

2016年2月2周-2017年4月3周单盘平均来访、成交量走势图



单位：套

总成交量

Week	总成交量 (10,000 units)
2月1周	200
2月2周	200
2月3周	1200
3月1周	1700
3月2周	1900
3月3周	1700
3月4周	2800
4月1周	1700
4月2周	2200
4月3周	1600
4月4周	1600
4月5周	2800
5月1周	2000
5月2周	3600
5月3周	1800
5月4周	2000
5月5周	2400
6月1周	1000
6月2周	1700
6月3周	1300
6月4周	2500
7月1周	1400
7月2周	1400
7月3周	2200
7月4周	3500
8月1周	3500
8月2周	2500
8月3周	2800
8月4周	3400
8月5周	5500
9月1周	7500
9月2周	3000
9月3周	2400
9月4周	1600
国庆节	3900
10月1周	600
10月2周	400
10月3周	800
10月4周	300
11月1周	400
11月2周	500
11月3周	600
11月4周	300
12月1周	600
12月2周	2500
12月3周	1500
12月4周	1700
12月5周	1300
17年1月1周	500
17年1月2周	800
17年1月3周	200
17年1月4周	100
春节假期	100
2月1周	100
2月2周	900
2月3周	1100
2月4周	2000
3月1周	1400
3月2周	2000
3月3周	1900
3月4周	4000
4月1周	1500
4月2周	1051
4月3周	3830

来源：泰辰实际调研数据

数据来源：泰辰实际调研数据

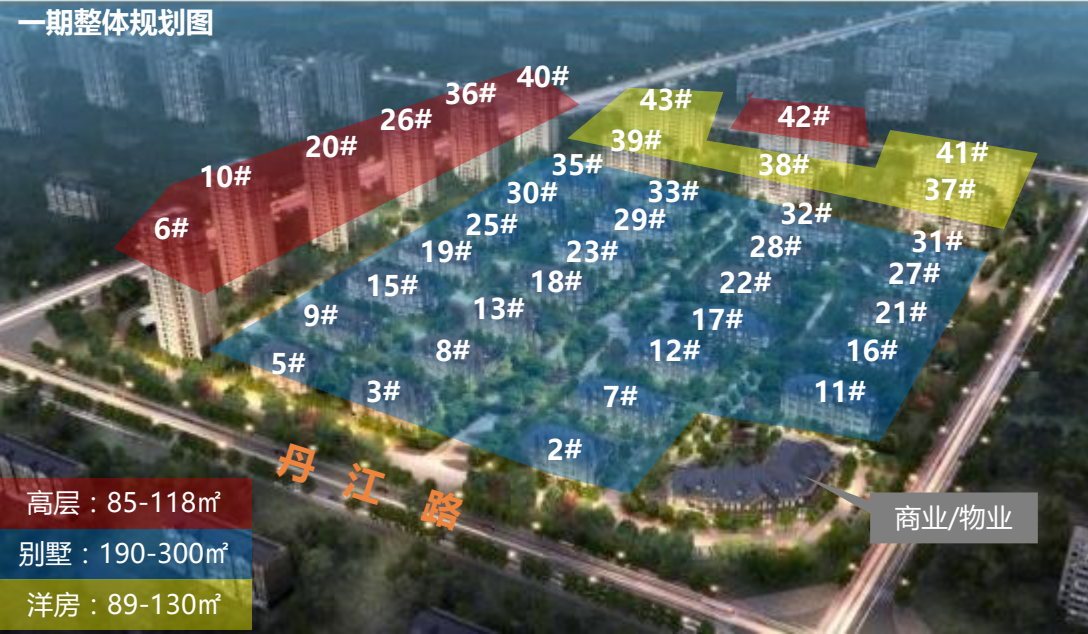
- ◆2017年4月3周实际监控到项目111个，其中在售住宅项目60个，认筹蓄客项目45个，待售项目6个；总成交量**3830套**，环比**涨2.6倍**；
◆4月3周开盘项目11个，成交100套以上项目9个，均为开盘加推项目，成交200套以上项目5个，1000套以上项目1个（碧桂园龙城）；本周开盘项目增多，推售量加大，成交回暖明显。

建业开发，偏改善住宅，一期预计2017年5月开盘，共11万㎡，货值10亿



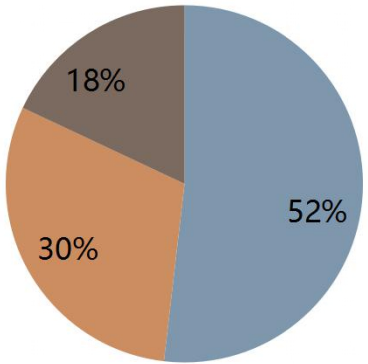
开发商	新乡市建业城市建设有限公司	位置	平原新区平原大道与郑新大道交汇处
占地面积	860亩（共6期，1期约150亩）	总建筑面积	116万㎡（共6期）
容积率	1.3	装修	毛坯
物业类型	别墅、洋房、高层	代理公司	同峰
项目概况	➢ 本项目规划有六期，此次推出一期，一期规划有六联排和五联排别墅、洋房和高层。共推出38栋楼，有26栋联排别墅，6栋洋房和6栋高层； ➢ 项目内部绿化率约70%，内部景观为美国景观设计师设计；建筑风格为北美风格：哥特式尖顶、双折线屋顶、大窗； ➢ 别墅户型为190-300㎡联排；洋房户型为89-136㎡；高层户型为89-118㎡。		
目前阶段	项目从3月18号开始认筹，截止目前蓄客量约为2400组。优惠方式为洋房和高层交3000抵10000，别墅交10000抵25000；预计5月份开盘		

一期整体规划图

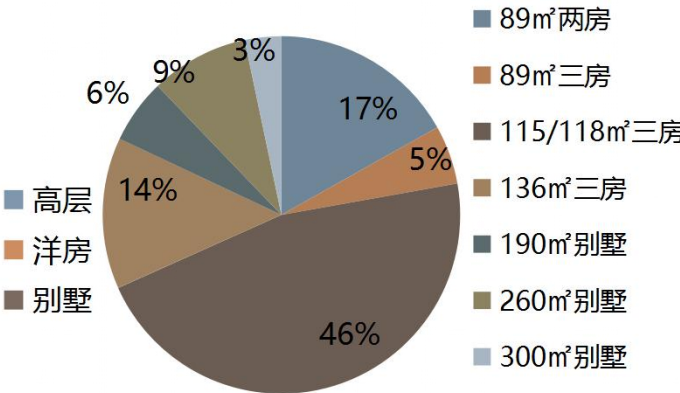


一期物业类型丰富，高层为主力，整体户型设计单一，115/118㎡三房为主力，占比46%，偏改善性定位

一期产品占比



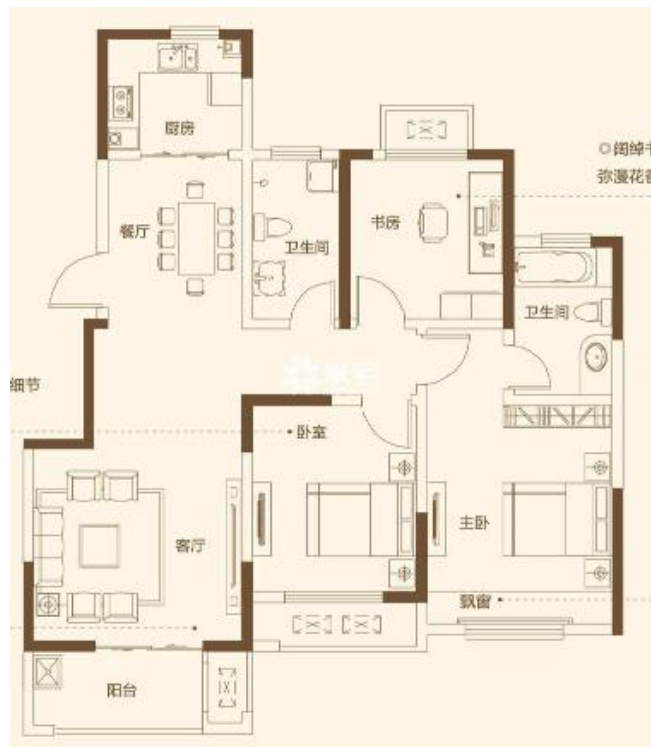
一期户型占比



一期物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型面积	套数
高层	6#、10#	20F	1	2T3	89㎡两房	38
		118㎡三房			80	
	20#、26#	18F			89㎡两房	34
		118㎡三房			72	
	36#、40#	16F	89㎡两房		31	
		118㎡三房	64			
	42#	15F	2		89㎡两房	30
		118㎡三房	60			
洋房	37#、38#、39#	9F	2	1T2	136㎡三房	108
		41#、43#	11F		3	89㎡三房
	115㎡三房					88
	别墅	2#、3#、5#、7#-9#	地上4F，无地下		5-6	—
11#-19#、21#-25#、27#-35#		地上4F，地下1层	小联排：边户260㎡26套，中间户190㎡46套			
合计						789

户型设计一般，但整体性价比较高，主力户型115/118m²三房，面积不大但均为南北通透，主卧含大飘窗及独卫，高层118m²三房为南北双阳台，增加居住舒适度

B1：洋房115m²三室两厅两卫



户型分析：

整体方正，南北通透，三开朝南利于采光，餐厨一体，客厅带阳台，主卧含独卫和飘窗

B2：高层118m²三室两厅两卫



户型分析：

整体方正，南北通透，南北双阳台，餐厨一体化，主卧含独卫及飘窗，书房两面采光，公卫干湿分离

C2：高层89m²两室两厅一卫



户型分析：

纯南向户型，四开朝南，主卧带飘窗，客厅带阳台，次卧窗户较窄，影响采光

位于郑东新区白沙板块，规划层高5.05米，精装双气LOFT公寓



开发商	河南象湖置业有限公司	位置	郑东新区郑开大道与京港澳交会处东1000米路南
占地面积	38亩	总建筑面积	14.4万㎡
容积率	3.99	装修	精装
物业类型	商业、公寓	代理公司	易居
项目概况	➢ 项目由7栋建筑组成，其中2栋商业、5栋loft公寓，容积率3.99，LOFT公寓共计约1400套，面积66㎡左右，层高5.05米；双气、精装（标准2000元/㎡）		
目前阶段	项目于2017年4月15日开始认筹，4月27日产品说明会，4月29日开盘		

4月29日LOFT2#C开盘，推出288套，当天到访99组，选房结束成交109套，去化率38%；项目4月15日启动认筹，截至开盘前认筹190组



项目位置	郑东新区郑开大道与京港澳交会处东1000米路南				
开发企业	河南象湖置业有限公司				
代理公司	易居				
项目体量	38亩	建筑面积	14.4万㎡	容积率	3..99
推出套数	288		销售套数	109	
到访成交率	——		整体去化率	38%	
成交均价	北侧13000-14500元/㎡，南侧14700-17700元/㎡（含精装2000元/㎡）				
优惠方式	1）前期排卡3000抵2万；2）正常按揭优惠4%；一次性额外优惠1%；3）首付分期（2年）优惠2%；4）老业主优惠0.5%；				
备注	4月15日开始排卡，五证齐全，2020年交房；40年产权、双气、精装				

物业类型	层数	梯户比	户型面积（㎡）	套数	成交套数	单价区间	去化率	总价区间（万元）
LOFT	19F（1层底商）	3T16	66.1-66.5 一房	288	109	13000-14500（北侧） 14700-17700（南侧）	38%	85-95（北侧） 97-118（南侧）
合计				288	109	——	38%	85-118

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>

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。