

郑州市场周报(2017年第23期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

Part 5 项目监控

Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、广东佛山：非直系亲属间赠房也按限购政策执行（2017.6.12）



- 佛山市住建管理局官方网站正式发布了《佛山市住房和城乡建设管理局关于执行我市住房限购政策的意见》（以下简称《意见》），对佛山限购升级政策的执行范围、执行时点、拥有住房套数确认、购房资料填写及提供等方面问题进行了明确。其中，限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，按照住房限购政策执行。
- 《意见》明确，直系亲属之间的房屋赠与、继承、遗赠、法院判决、共有人之间转移权属份额、共有人改变共有方式等情形的房屋产权转移，不纳入住房限购范围，但计入家庭拥有住房套数。

2、财政部国土部：我国将发行土地储备专项债券（2017.6.13）



- 近日，财政部、国土资源部联合下发通知，明确2017年在土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为。为此，两部委研究制订了《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，要求从额度管理、预算编制、预算执行和决算、监督管理、职责分工等方面加强土地储备专项债券管理。
- 《办法》明确，土地储备专项债券是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券，规定：土地储备专项债券期限原则上不超过5年。

3、统计局：前5月全国房地产开发投资同比名义增长8.8%（2017.6.14）



- 根据国家统计局公布的数据显示，2017年1~5月份，全国房地产开发投资37595亿元，同比名义增长8.8%，增速比1~4月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资25423亿元，增长10.0%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.6%。
- 1~5月份，房地产开发企业房屋施工面积671438万平方米，同比增长3.1%，增速与1~4月份持平；房地产开发企业土地购置面积7580万平方米，同比增长5.3%，增速比1~4月份回落2.8个百分点；商品房销售面积54820万平方米，同比增长14.3%，增速比1~4月份回落1.4个百分点。

1、建业携手许昌打造中医药健康养生养老示范区 (2017.6.12)



- 6月10日，建业集团与许昌市政府签订合作意向书，携手打造中医药健康养生养老示范区。
- 许昌中医药健康养生养老示范区位于花木之乡鄢陵县，规划面积为28.86平方公里，规划范围为“三个组团”，一是以鄢陵鹤鸣湖为中心的新城区组团，二是以鄢陵药膳植物园为中心的组团，三是以鄢陵陈化店镇区为核心的花都大道北侧组团。初步规划为“四个小镇”，即以陈化店特色小镇为主的温泉小镇、以鹤鸣湖风景区为主的休闲旅游度假小镇、以县中心医院怡馨园医养中心为主的医养小镇和药膳小镇，致力打造“国际知名、国内领先、中原一流”的健康养生养老示范区。

2、融创计划投资450亿巩义青龙山打造慈云小镇 (2017.6.13)



- 融创(中国)控股有限公司与巩义市政府签署合作框架协议,围绕青龙山慈云寺景区进行深度开发,打造融创慈云小镇、融创产业新城,总投资达450亿元。
- 通过基础设施升级和景区品质提升,对青龙山慈云寺景区品质进行全面改造,打造成为5A级景区,在青龙山慈云寺景区辐射区域建设“山、水、禅”为一体的青龙山慈云寺景区品质提升项目。同时,在中原西路沿线开发建设中原西路产城融合项目,通过与智能装备制造园的互补互动,开拓巩义智造新领域,推动巩义市工业转型升级创新发展。

3、河南自贸试验区挂牌俩月 新增注册企业近5000家 (2017.6.14)



- 目前河南自贸试验区郑州片区已启动片区发展规划,预计6月底能形成阶段性成果。下一步,拟将片区产区与空间布局有机融合实现一张蓝图、多规合一。
- 洛阳片区:建设智能终端软件,让数据多跑路,百姓少跑腿;开封片区:年底入驻企业不少于2000家
- 挂牌两个多月以来,河南自贸试验区新增企业中,外资企业27家,注册资本过亿元的企业84家。

1、上街11个重点项目集中开工 总投资30亿元 (2017.6.12)



- 上街区第三批重点项目集中开工仪式日前举行，11个总投资30亿元的重点项目将助力上街经济社会发展。
- 据悉，今年上街区共安排建设重大项目59个，总投资133亿元。此次集中开工的11个重点项目总投资30亿元，其中投资1亿元以上的项目8个，主要涉及制造业、服务业、基础设施和生态建设。

2、全国铁路图7月1日大调整 郑州到兰州最快4小时42分 (2017.6.14)



- 7月1日零时起，郑州铁路局管内各大火车站将启用新列车运行图，新列车运行图首开郑州往返兰州高铁列车22趟，郑州车站至兰州西站最快4小时42分可达，较普速列车节省12小时20分。
- 此次调图，最受关注的无疑是即将开通的宝兰高铁，作为我国“四纵四横”高铁网络重要一横的徐兰高铁的一部分，宝兰高铁全长401公里，主要站点包括宝鸡南站、东岔站、天水南站、秦安站、通渭站、定西北站、榆中站、兰州西站。

3、郑州宜家敲定明年开业 占地72亩将崛起为新商业中心 (2017.6.14)



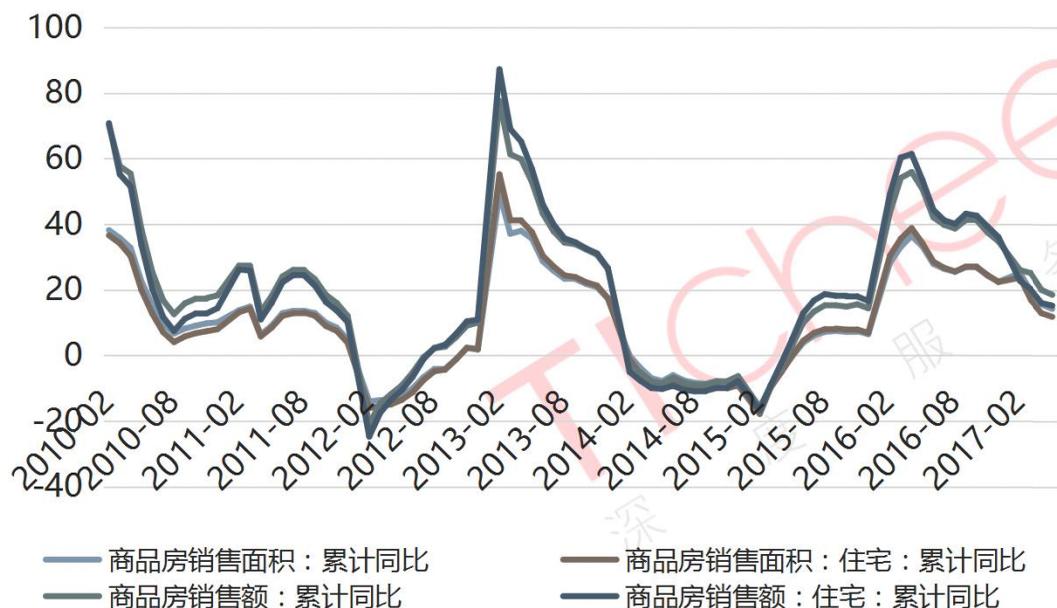
- 据了解，郑州宜家家居商场项目位于长兴路东、金杯路西、北三环北、王砦路南区域，占地约72亩（48037㎡），投资总额9亿元人民币。
- 主要业务范围：以超市形式零售家具、家居用品、日用百货、化妆品、玩具、厨具刀具、家用电器、文化及体育用品、自行车及电动自行车以上产品零部件；餐饮服务；为客户提供咨询和包括安装维修在内的售后服务等。
- 郑州宜家家居作为河南首家、国内第22家宜家商场，据估算，项目建成后日均客流量将达4万到5万人次，年销售额有望达到6亿元。

2017年1-5月，全国商品房销售面积为54820万平方米，**同比增长14.3%**，增幅较1-4月收窄1.4个百分点；销售额为43632亿元，**同比增长18.6%**，较1-4月收窄1.5个百分点。其中，住宅销售面积为47957万平方米，同比增长11.9%，销售额为36656亿元，同比增长15.3%；

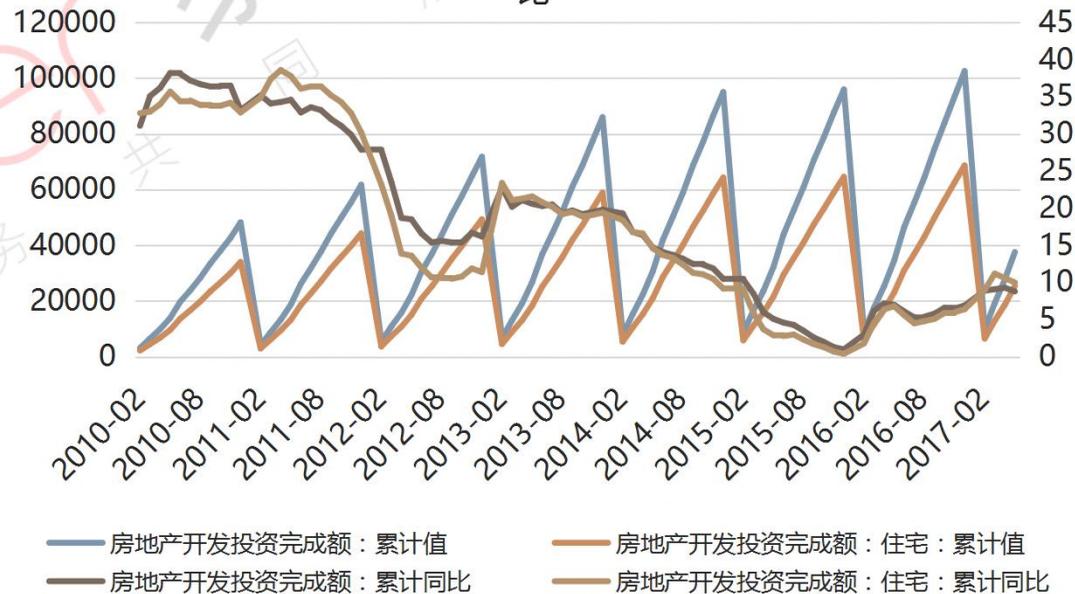
房地产开发投资额同比增幅微幅缩小。2017年1-5月，全国房地产开发投资额为37595亿元，同比增长8.8%，增速较2017年1-4月收窄0.5个百分点。其中，住宅开发投资额为25423亿元，同比增长10.0%，增速较2017年1-4月收窄0.6个百分点，占房地产开发投资的比重为67.6%，较2017年1-4月提升0.3个百分点。

5月末，全国商品房待售面积比4月末减少1452万平方米，比2016年底减少3522万平方米。其中，非重点城市商品房待售面积比4月末减少887万平方米。

2010年至今全国商品房销售面积、销售额同比增速回落

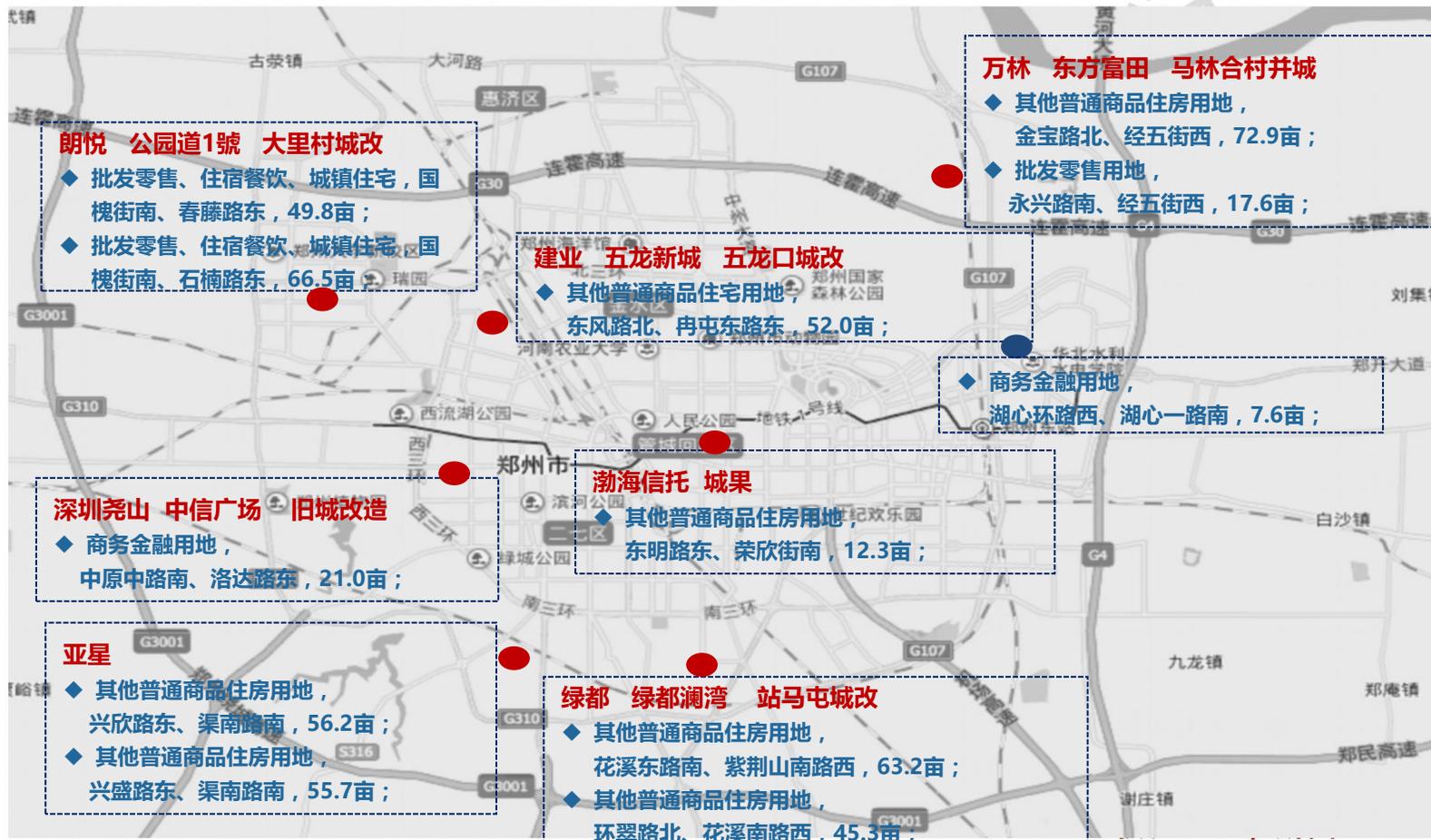


2010年至今全国商品房、商品住宅开发投资累计完成额及同比



需求方面，商品房销售面积、销售额同比增幅持续回落。供应方面，商品房投资增速同比增速回落。随着调控效果逐步显现，热点城市房地产市场成交将继续回落，以去库存为主的三四线城市在支持政策推动下仍将平稳去库存，整体市场将逐渐回归平稳

本周土地供应1宗，成交11宗



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

本周土地出让信息

公告日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起拍价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	备注
2017/6/15	郑政东出[2017]11号(网)	湖心环路西、湖心一路南	郑东新区	7.6	商务金融用地	< 6.0	< 100	< 40	> 25	----	----	40年	7500	产业准入用地
合计				7.6						----				

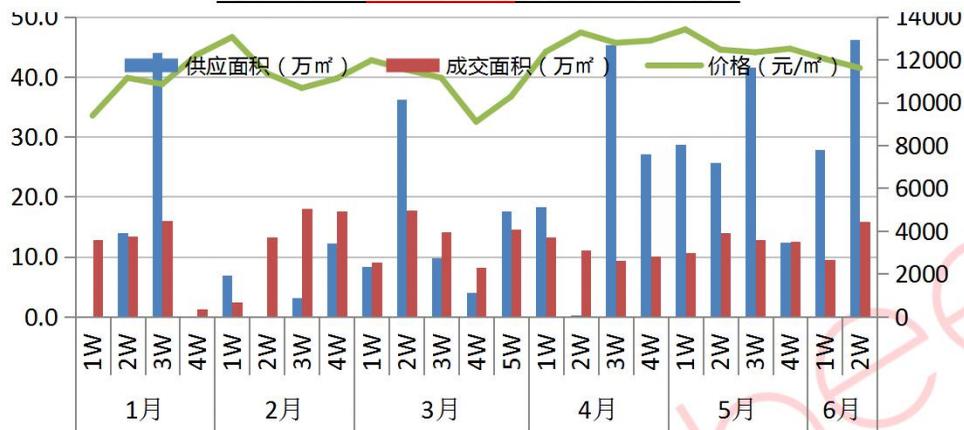
6月2周商品房供应环比上涨，预售项目15个；商品房成交面积环比上升48%，商品住宅成交面积环比上升67%，均价11608元/m²，微降4%

郑州市各物业类型市场表现

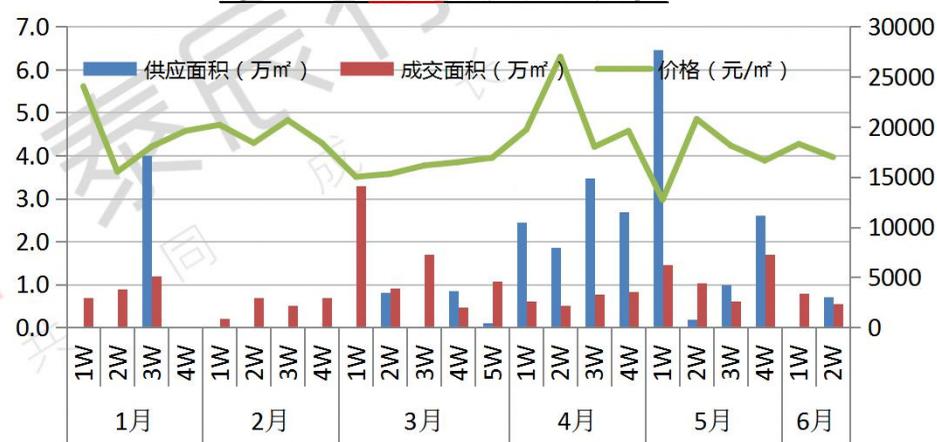
物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	6.5-6.11	5.29-6.4	6.5-6.11	5.29-6.4	6.5-6.11	5.29-6.4	6.5-6.11	5.29-6.4	6.5-6.11	5.29-6.4
商品房	61.2 ↑	31.5	18.4 ↑	12.4	1929 ↑	1193	21.9 ↑	15.4	11253 ↓	12435
商品住宅	46.2 ↑	27.9	15.9 ↑	9.5	1533 ↑	842	18.5 ↑	11.4	11608 ↓	12030
商业	0.7 ↑	0	0.6 ↓	0.8	62 ↑	74	0.9 ↓	1.5	16981 ↓	18297
写字楼	14.3 ↑	0	0.8 ↓	1.0	56 ↓	66	1.2 ↓	1.3	14894 ↑	12595
公寓	0	0	1.1	1.1	278 ↑	211	1.3 ↑	1.2	11230 ↓	11502

本周预售项目15个，商品住宅供销齐增；受龙湖金融中心项目影响，写字楼供应量陡增，写字楼成交量下降，价格上扬；商业量价环比回落；公寓量平价跌

郑州市区商品住宅周度供求分析



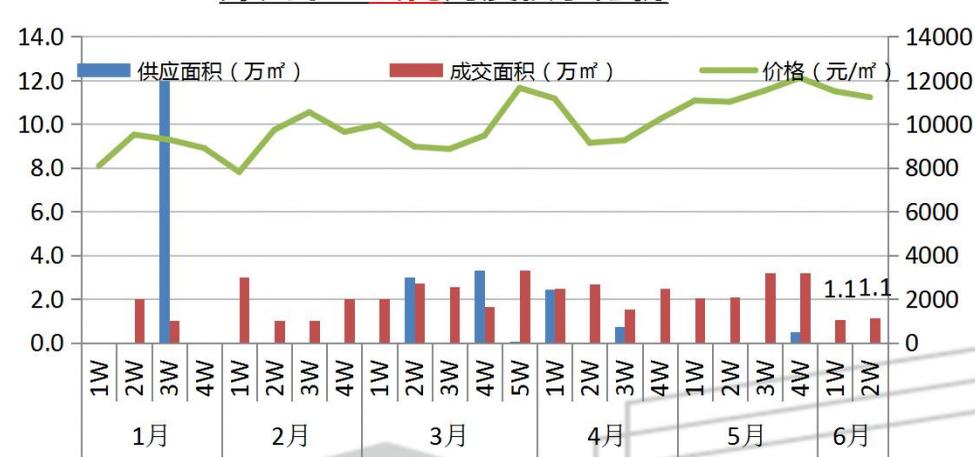
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析



郑州市区公寓周度供求分析

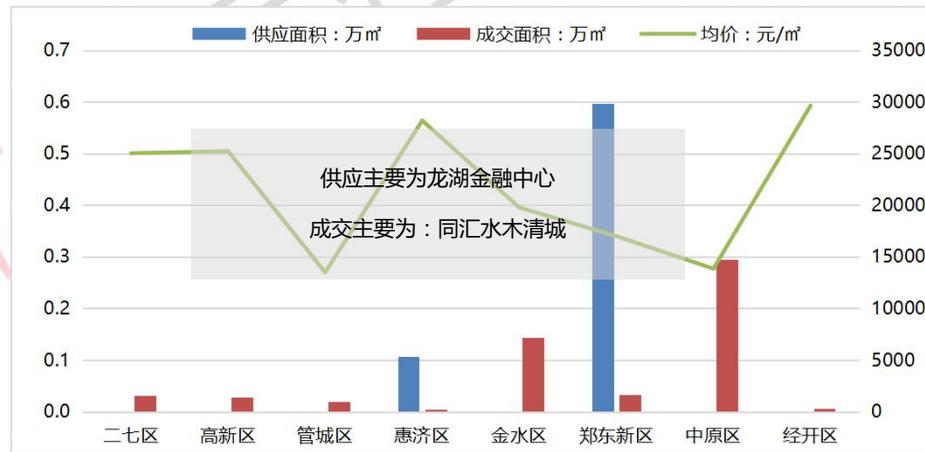


本周住宅二七区、惠济区、中原区为供应主力，成交价格东区居首；商办产品本周区域价格差异性较大，商业以中原区为成交主力，写字楼供应、成交均集中在郑东新区；公寓成交以经开区、高新区为主

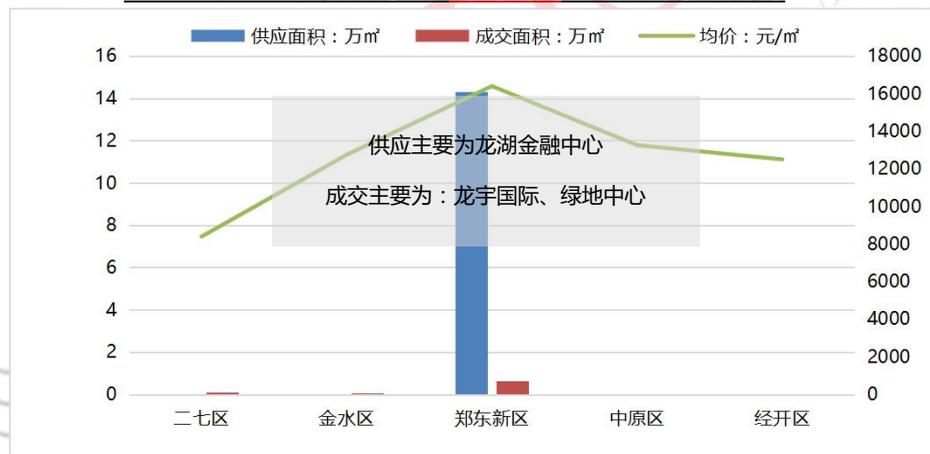
6.05-6.11郑州市区商品住宅区域供求分析



6.05-6.11郑州市区商业区域供求分析



6.05-6.11郑州市区写字楼区域供求分析



6.05-6.11郑州市区公寓区域供求分析



本周住宅项目成交前三中伟业龙湖上城、栖霞怡家均为前期低价团购房源集中备案

6.05-6.11郑州市商品住宅成交面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	伟业龙湖上城	金水区	2.1	1.58	174	8372
2	长江一号	二七区	0.8	0.88	86	12624
3	栖霞怡家	中原区	0.8	0.36	151	7099
4	鲁能公馆	郑东新区	0.6	0.97	39	10825
5	正弘澜庭叙	惠济区	0.5	0.68	45	8727
6	鑫苑国际新城	管城区	0.5	0.54	56	10909
7	宇通和谐家园	经开区	0.4	0.23	49	11470
8	汇泉西悦城	中原区	0.4	0.39	37	12429
9	锦艺金水湾	金水区	0.3	0.55	35	10580
10	绿地城	二七区	0.3	0.36	33	15066

6.05-6.11郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	同汇水木清城	中原区	0.20	0.16	24	7905
2	升龙天汇广场	中原区	0.04	0.12	2	29409
3	东润泰和	金水区	0.04	0.10	2	27613

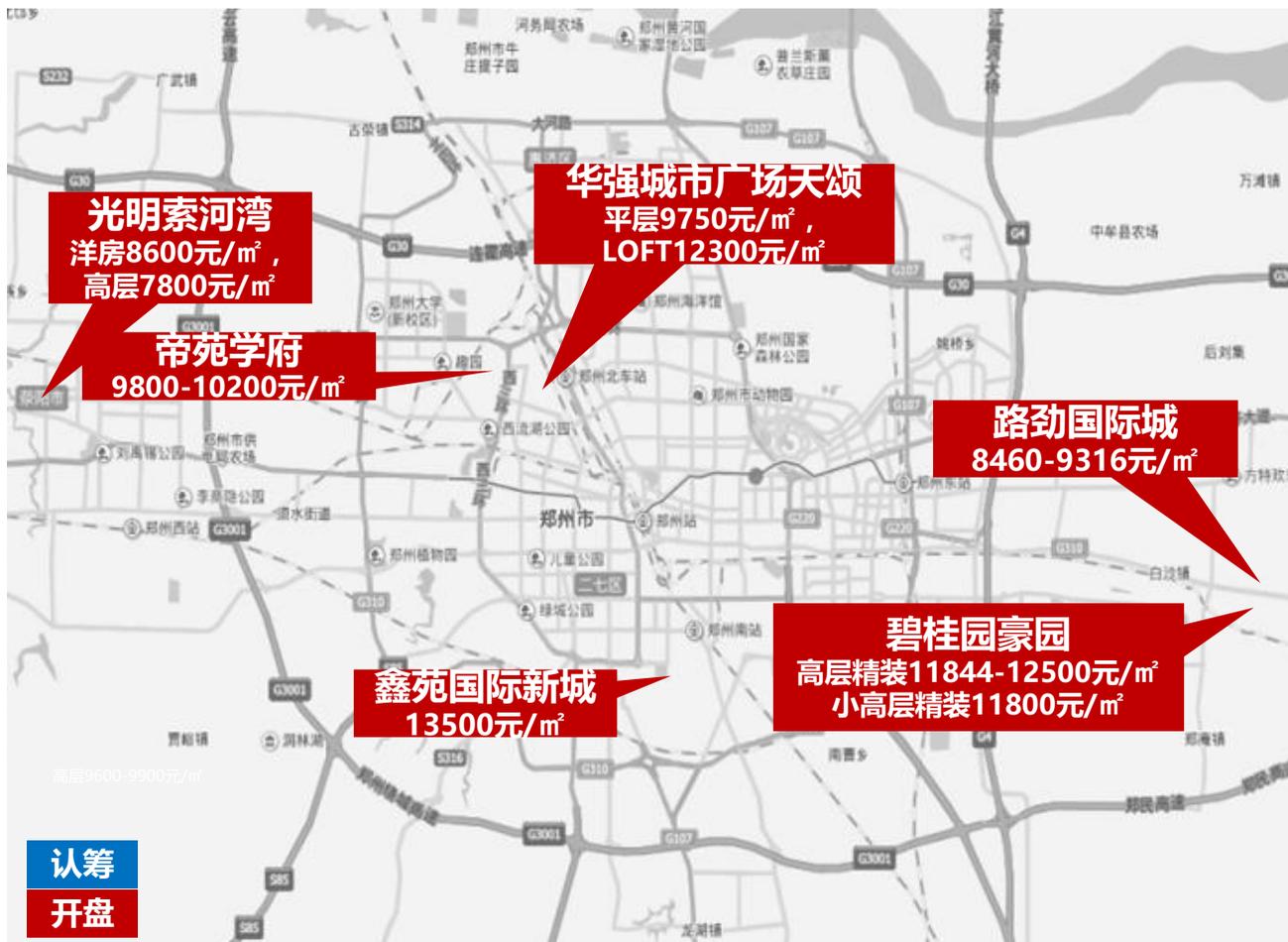
6.05-6.11郑州市写字楼成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	龙宇国际	郑东新区	0.3	0.31	26	9620
2	绿地中心	郑东新区	0.1	0.32	5	22258
3	汇鑫大厦	二七区	0.1	0.06	8	7334

6.05-6.11郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	经开万锦城	经开区	0.3	0.43	111	13260
2	石佛艺术公社	高新区	0.1	0.07	18	8616
3	新合鑫紫荆之星	管城区	0.1	0.10	16	12591

6月3周无认筹项目 开盘项目6个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
鑫苑国际新城	高层	905	905	100%
帝苑学府	高层	296	296	100%
碧桂园豪园	高层、大平层	181	131	72%
路劲国际城	高层	267	267	100%
光明索河湾	小高层、洋房	84	67	80%
住宅合计		1733	1666	96%
华强城市广场天颂	公寓	520	407	78%

6月16日晚8:00一期二批房源微信选房，推出**905套**，去化完毕；5月27日启动会员升级，截至开盘排卡**2100组**



项目位置	管城区长江路与紫荆山路交汇处				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	易居&自销				
占地面积	1065亩	建筑面积	420万㎡	容积率	3.5
推出套数(套)	905	成交套数(套)	905		
到访成交率	—	整体去化率	100%		
成交价格	整体均价13500元/㎡				
优惠方式	① 0元入会优惠2000元； ② 认筹交5万优惠1%； ③ 开盘当日成功选房优惠2%； ④ 一次性付款优惠2%，				

地块	楼栋	单元	层数	梯户比	户型户型	推出套数	销售套数
A地块	4#	1	26F	2T4	89㎡三房	80	80
	6#	1	20F	2T4	89㎡三房	40	40
C地块	1#	2	东单元23F 西单元19F	西单元2T3 东单元2T4	120㎡三房	38	38
					90㎡三房	63	63
					109㎡三房	17	17
					120㎡三房	38	38
					146㎡四房	17	17
	2、3#	2	27F	西单元2T3 东单元2T4	90㎡三房	144	144
					109㎡三房	51	51
					120㎡三房	98	98
					145㎡四房	52	52
					148㎡四房	75	75
4#	2	27F	2T2	148㎡四房	75	75	
6#	2	26F	2T4	90㎡三房	144	144	
				120㎡三房	48	48	
合计						905	905

6月17日，针对**30#、32#高层开盘**，当天到访客户约**400余组**，推出**296套**，去化**296套**，去化率**100%**；
3月20日开始认筹，截止开盘当天，累计认筹客户约**450组**



项目位置	高新区瑞达路樱花路交汇处（郑州中学对面）				
开发企业	郑州帝苑房地产开发有限公司				
代理商	百盈、自销				
占地	186亩	建面	21万㎡	容积率	1.37
推出套数（套）	296		销售套数（套）	296	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	9800-10200元/㎡				
优惠方式	认筹1万抵2万				
备注	五证齐全				

类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	推出套数	成交套数	销售均价
推售房源	30#	1	33	2T4	89-94㎡两房	97	97	9800-10200元/㎡
					111-176㎡三房	35	35	
	32#	2	33	2T5	60㎡两房	1	1	
					93㎡三房	93	93	
					104-122㎡三房	67	67	
					162㎡四房	3	3	
合计						296	296	——

6月17日晚上6点针对**高层5#、6#、大平层13#**微信选房，共推出**181套**房源，销售**131套**，去化率**72%**；
6月5日开始认筹，截止开盘共计认筹**360余组**



位置	中牟商都大道人文路交叉口向南200米路东				
开发商	郑州盛兴置业有限公司				
占地	57亩	建面	1.2万㎡	容积率	2.50
代理公司	和正&自销				
推出(套)	181	成交(套)	131		
到访成交率	—	整体去化率	72%		
成交价格	高层11844-12500元/㎡ 大平层均价11800元/㎡(包含精装和车位)，底层送花园价格16000左右 顶楼送阁楼价格13000左右				
区域竞品价格	绿博景苑高层9500元/㎡				
优惠	①老带新优惠1%；②前期认筹优惠2%；③签约(草签)优惠1%；3天内按时签约(正签)再优惠1%；④按揭优惠1%				
备注	五证齐全				

推荐房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	均价((元/㎡)
	高层	5#	19F	1	2T4	105㎡三房	75	110	标准层11844-12500元/㎡ (包含精装和车位)
						125㎡三房			
		6#	18F	1	2T4	105㎡三房	72		
						125㎡三房			
大平层	13#	17F	2	1T2	170㎡四房	34	21	均价11800元/㎡ (包含精装和车位)	
合计							181	131	----

6月18日针对**天颂公寓**选房，推出**520套**，去化**407套**；4月19日启动会员升级，截止开盘排卡**1114组**



项目位置	高新区秦岭路与东风路交汇处				
开发企业	郑州华强广场置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	149亩	建筑面积	58万㎡	容积率	3.9
推出套数	520套	成交套数	407套		
到访成交率	—	整体去化率	78%		
成交价格	平层公寓均价9750元/㎡，LOFT公寓均价12300元/㎡				
优惠方式	①认筹交1000抵20000； ②首付50%优惠3%； ③一次性付款优惠4%，按时签约优惠1%； ④首付分期：首付2万，剩余首付分三次（2017年12月，2018年6月，2018年12月）				

名称	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数	去化率
天颂公寓	3F、4F、5F、11F、14F、16F、17F、18F平层公寓（1-2F为底商，15F、30F避难层）	13T40	30㎡	64	58	84%
			38㎡	96	73	76%
			54-56㎡	160	116	73%
	37F-41层LOFT公寓	17T40	31㎡	40	40	100%
			39㎡	60	60	100%
			54-57㎡	100	60	60%
合计				520	407	78%

6月18日晚7:00**高层33#** 微信选房，推出高层共计**267**套房源，去化**267**套，去化率**100%**
 开盘前3天开始交认筹金，截止开盘累计升级**570**组



项目位置	中牟县商都大道人文路交叉口东北				
开发企业	郑州龙港置业有限公司				
代理商	恒辉&自销				
占地面积	275亩	建筑面积	70万㎡	容积率	3
推出套数	267	成交套数	267		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	89㎡均价9120-9504元/㎡、 122㎡均价中间户8640-9024元/㎡、 122㎡西户均价8832-9187元/㎡、 143㎡均价8640-9024元/㎡				
优惠方式	① 0元入会优惠1%，认筹成功优惠2% ② 选房优惠2% ③ 按时签约优惠1% ④ 超过限价部分，一次性付优惠1.5，分两次付优惠1，分三次付不优惠				
备注	6月15日下午2点开始交认筹金，截止6月17日晚上8点570组左右				

物业	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数	销售套数	销售均价
高层	33#	34	2	2T4	89㎡三室两厅一卫	134	134	8930-9316
					124㎡三室两厅两卫	102	102	8460-8836 西户8648-8996
					143㎡四室两厅两卫	31	31	8460-8836
合计						267	267	8460-9316

6月18日，**小高层7#、洋房9#**开盘，推出小高层和洋房共**84套**，当天去化**67套**，去化率**80%**



项目位置	荥阳市兴华路与汜河路交汇处向北100米路东				
开发商	郑州农工商华臻置业有限公司				
代理公司	易居				
项目占地	233亩	总建筑面积	38.8万㎡	容积率	2.19
推出套数	84		去化套数	67	
到访成交率	—		整体去化率	80%	
开盘价格	洋房均价8600元/㎡，小高层7800元/㎡				
优惠方式	认筹优惠两万，订房优惠一万，按时签约优惠一万				

	楼栋	单元数	梯户	楼层	户型面积	推出套数	去化套数	去化率
推售房源	7#小高层	3	1T2	10F	107㎡	58	67	80%
					121㎡	16		
	9#洋房	2	1T2	6F	122㎡	48		
	合计					84	67	80%

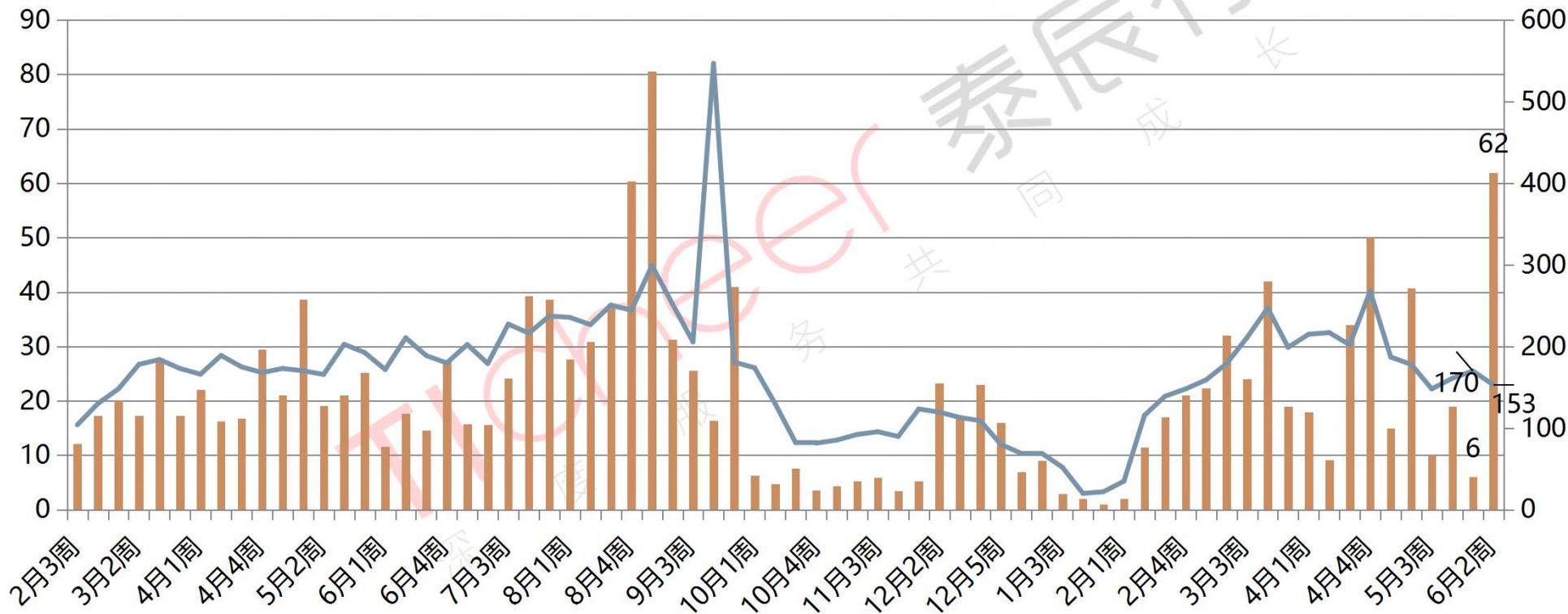
典型项目监控—单盘平均来访、成交

□ 2017年6月2周，单盘**平均来访153组**，环比下降**10%**；单盘**平均成交62套**，为6月1周单盘成交量10倍

2016年2月3周-2017年6月2周单盘平均来访、成交量走势图

单位：套

单位：组



数据来源：泰辰技术中心

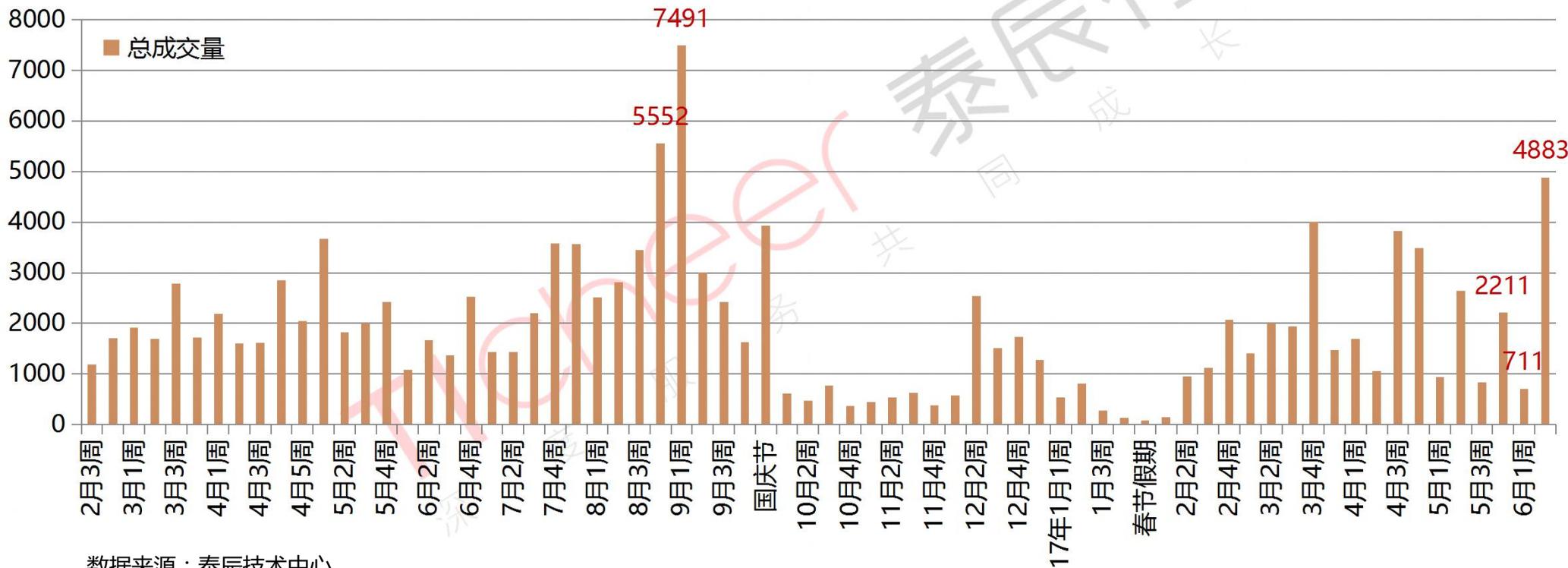
单盘成交量

单盘来访量

□ 2017年6月2周监控住宅项目实际成交总量**4883套**，为年内单周成交量新高

2016年2月3周-2017年6月2周整体成交量走势图

单位：套



数据来源：泰辰技术中心

- ◆ 2017年6月2周实际监控到项目121个，其中在售住宅项目79个，总成交量**4883套**，为年内成交新高；
- ◆ 6月2周开盘项目多，其中永威西郡、正商家河家为首次开盘，推货量高；实际监控121个住宅项目中，单项目成交量均在500套以上的有5个项目，整体成交量上涨明显，为年内最高水平，仅次于2016年9月1周、8月4周水平。

未来路旁+融创品牌+超高层+精装修



开发商	融创&金林	位置	金水区 曼哈顿 金水区未来路与福元路交汇处
占地面积	65亩	总建筑面积	40万m ²
绿化率	38%	工程进度	正做基坑
物业类型	超高层、小高层	代理公司	自销
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 项目规划7栋43-48层超高层，1栋13层小高层 ➢ 产品面积段为116m²，150-160m²，160-180m²，200-230m²，精装修交付；层高3米，最宽楼间距63米； ➢ 项目外立面：1-4F石材，4F以上是涂料、铝板，顶层为金属漆涂料； 		
目前阶段	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 4月29日临时售楼部开放，截止6.16到访6000组客户，目前处于前期咨询阶段 ➢ 目前项目暂未开始大规模宣传 		
预计情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 装修标准4000元/m²，预计近期举办产品说明会 		

产品面积设计为116m²、150-160m²、160-180m²、200-230m²，三房和四房产品，偏高端改善



物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积	套数
超高层	1#、	1	48F	2T2	150-160m ² 160-180m ² 200-230m ²	92
	2#、3#、 9#	2	48F	2T2		552
	7#	1	43F	2T2		86
	6#	2	46F	4T4	116m ²	176
					160m ²	176
小高层	8#	1	13F	2T2	158m ² 以上	26

备注：16、33层为避难层
预计首批推出2#、3#、6#房源

到访客户分析

客户年龄：客户年龄集中在30-40岁之间，职业以项目行政、事业单位公职人员为主

客户区域：金水区占50-60%，管城区、郑东新区占30%左右

售楼部大门



售楼部前台



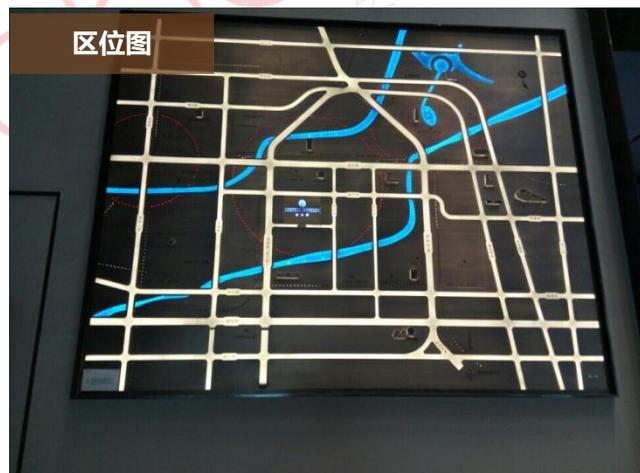
售楼部洽谈室



品牌介绍



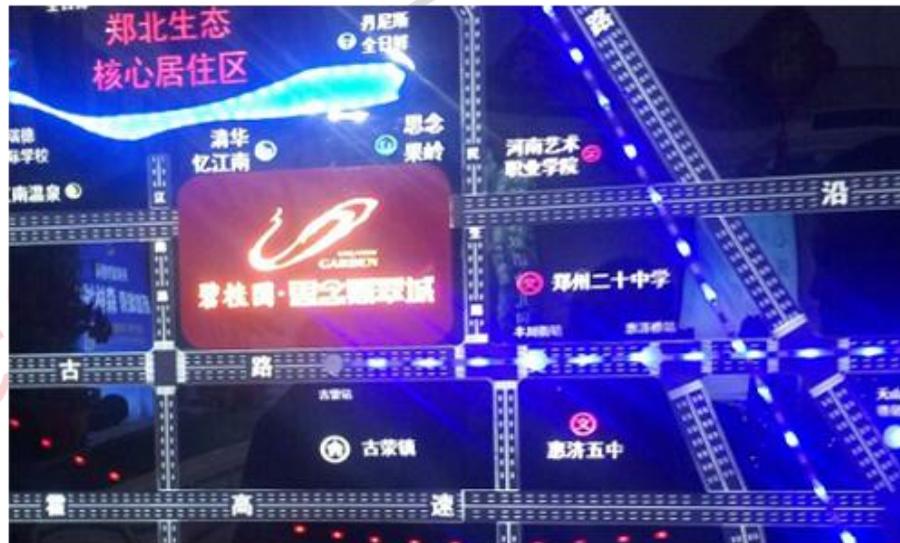
区位图



沙盘



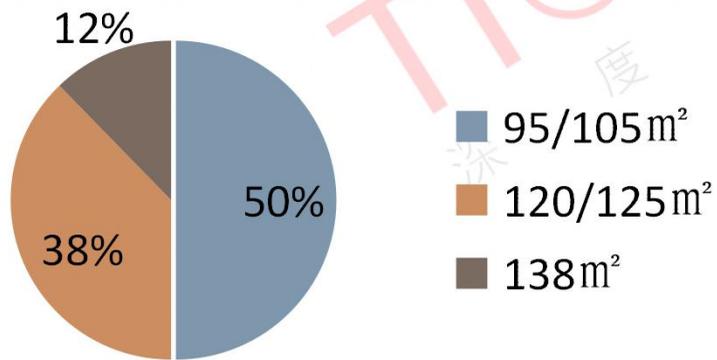
荥阳古荥片区，碧桂园、思念合作开发，精装项目



开发商	碧桂园控股	位置	荥阳江山路与沿黄快速路西4公里处
占地面积	430亩（首期161亩，南地块）	总建面	36万㎡
容积率	2.49	装修	精装
物业类型	高层、洋房、大平层	代理公司	自销、尚正行
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 整体占地430多亩，一期161亩，容积率2.49，产品规划高层、洋房，大平层，英伦建筑风格； ➢ 项目一期规划产品为12栋8层洋房（1T2）、12栋26层高层（2T4），2栋25层大平层（2T2），均采用精装修，装修标准高层1500元/㎡，洋房、大平层2500元/㎡； ➢ 高层面积为95-138㎡三房，洋房面积141、145㎡四房，大平层面积约267㎡五房； ➢ 一期内部规划一所幼儿园、部分底商、6500㎡左右商业街； 		
目前阶段	暂定6月24、25号开始认筹：高层交10000元享1%购房优惠，洋房、大平层交20000享2%购房优惠。		
预计情况	项目预计首开推出一期1988套房源，预计7月开盘		

新盘扫描——碧桂园思念翡翠城（产品配比）

项目规划高层、洋房、大平层产品，高层以95-105m²三房产品为主；洋房141-145m²市场主流洋房面积段；大平层产品267m²



房型	楼栋分布	单元	梯户比	层数	面积 (m ²)	户型	套数	套数占比	合计
高层	1#、11#	2	2T4	26F (含2层底商)	95	3室2厅1卫	192	88.60%	1632
					125	3室2厅2卫	96		
					138	3室2厅2卫	96		
	10#、19#			26F	95	3室2厅1卫	208		
					125	3室2厅2卫	104		
					138	3室2厅2卫	104		
2#、3#、5#、6#、7#、12#、13#、15#	1	105	3室2厅1卫	416					
		120	3室2厅2卫	416					
大平层	8#、9#	1	2T2	25F	267	5室2厅3卫	100	5.40%	100
洋房	16#	1	1T2	8F	141	4室2厅2卫	8	6%	112
					145		8		
	17#、18#				141		32		
					23#、25#、26#、27#		145		
合计							1844	100%	1844

项目主力户型展示



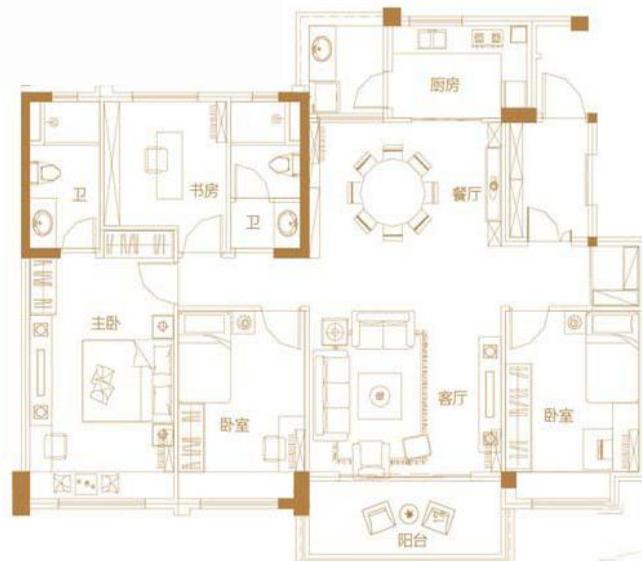
高层：建面约95㎡，三室两厅一卫

优势：

- 户型方正、客厅、两个卧室朝南，卧室均带有飘窗，采光较好
- 餐客一体，空间感强

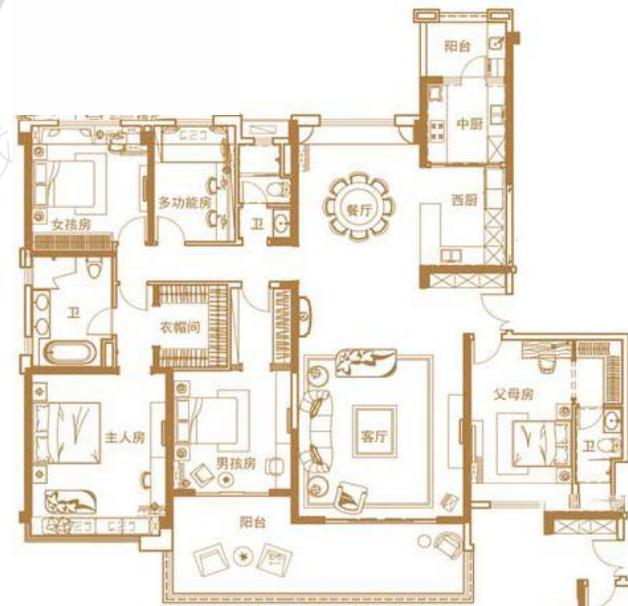
劣势：

- 餐厅位置，后续实用性不强
- 一个卫生间未能做到干湿分离



洋房：建面约141㎡，四室两厅二卫

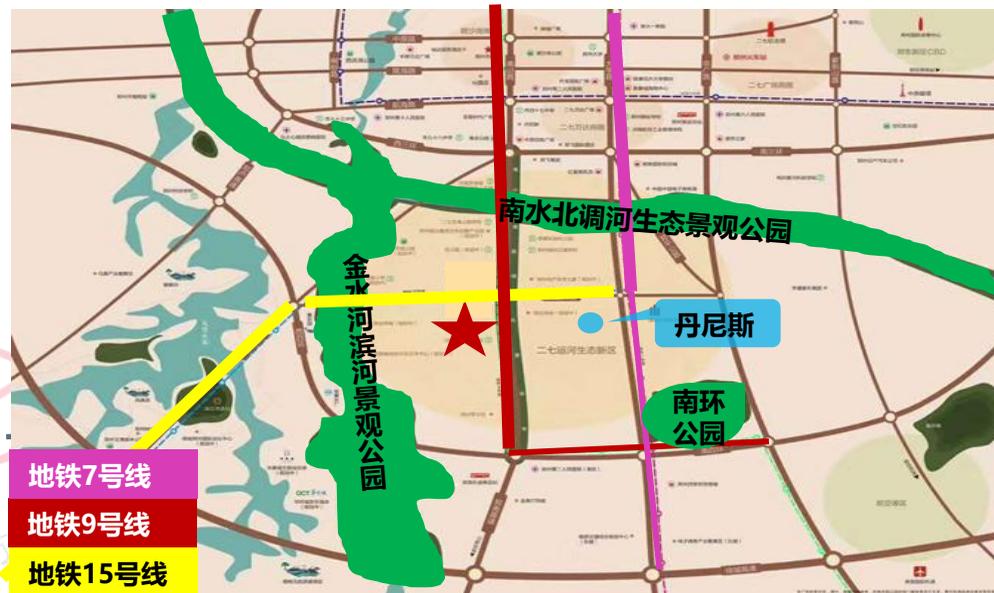
- 市场上主流面积段，大面宽，多主要功能空间朝南
- 主卧套间设计，居住舒适度强



大平层：建面约267㎡，五室两厅三卫

- 大平层户型设计，户型方正，浪费空间少，南向超大阳台，观景效果好
- 中西厨房设置，带有生活阳台
- 主卧设置衣帽间、主卫，生活方便

融侨品牌+交通+推出89m²跃层，层高5.8m

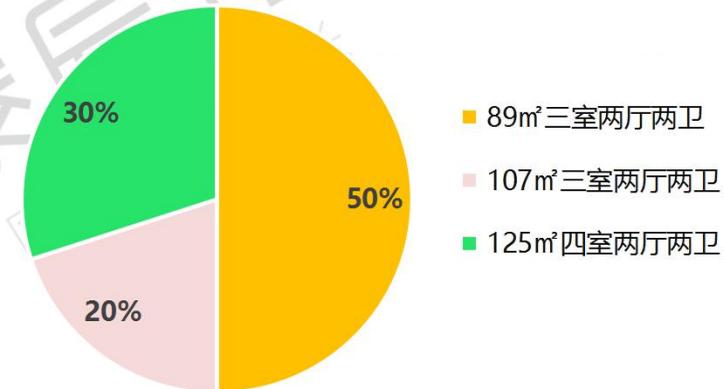


开发商	郑州融坚置业有限公司	位置	河南省郑州市二七区鼎盛大道南、地泰路东
占地面积	124亩（一期28亩）	总建筑面积	30万m ² （一期5.6万m ² ）
容积率	2.99	装修	毛坯
绿化率	37.6%	层高	89m ² ：5.8m；其它户型：2.9m
物业类型	高层	代理公司	自销
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本项目规划有三期，一期规划有高层+商业，共计6栋，其中5栋27F高层住宅、1栋一拖二商业； ▶ 项目位于二七运河生态新区，外部临近金水河滨河景观公园（金水河目前处于整治状态）与南水北调河生态公园（南部绿化工程已完工）；项目东部规划有丹尼斯商场； ▶ 住宅户型面积区间为：89-125m²，89m²跃层、107m²三房和125m²四房；主力户型为89m²跃式三房； ▶ 临近3条地铁线：7号线（2018年6月开工）、9号线（2017年12月开工）、15号线（2022年开工）。 		
目前阶段	项目从6月16日开始0元入会，预计10月份开盘；8月份售楼部对外开放；目前获取3证		

一期推出89m²跃层、107m²三房、125m²四房；主力户型为89m²跃层三室两厅两卫（层高：5.8m），占比50%，赠送20m²起居室+阳台

项目一期产品配比：

物业	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数
高层	1#、2#	27F	1	2T4	89m ² 三房	108
					107m ² 三房	108
	89m ² 三房				324	
	125m ² 四房				162	
合计						540



户型展示

89m²三室两厅两卫



107m²三室两厅两卫



125m²四室两厅两卫



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。