

郑州市场周报(2018年第1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、深圳市推出四宗居住用地：三宗“只租不售”，一宗限售（2018.1.1）



- 2017年12月30日，深圳4宗居住用地使用权挂牌出让。此次挂牌的4宗宅地分别位于龙岗和坪山，其中3宗用地用于建设**全年期自持租赁住房**。位于坪山的另一宗宅地，虽然项目建成之后可以销售，但**前置条件是“满五年”**。
- 根据公告，上述4宗用地将于2018年2月1日进行出让。4宗用地起拍总价19.98亿元，总建面达25万平方米。值得注意的是，此次挂牌的4宗“二类居住用地”，均采用**“单限双竞”**（单限，即**限地价**。双竞，即**竞地价和人才住房面积**）的方式进行出让。
- 去年11月，深圳出让首宗“只租不售”宅地，这也是深圳在2017年唯一成功出让的一块宅地。该地块同样采用“单限双竞”的方式进行出让，最终**深圳人才安居集团**以10.1亿元并增加10800平方米人才住房面积拿下该地块。

2、成都首推国有租赁房源，月租竞价470元起！（2018.1.2）



- 1月2日，成都市国有租赁房源上市，首批预计推出2200余套房源，市民可以在成都住房租赁交易服务平台上进行租赁，月租金**470元起租，市民可在线参与竞价**。
- 竞价成功的个人或机构，需在五个工作日内与国有公司签订租赁合同，逾期则视为无效。租赁合同签订完成并按合同约定交清费用后，即可按双方约定的交房日期，租住所竞得的房源。
- 据悉，**成都是全国首批开展住房租赁试点城市之一，目前已组建了4家国有住房租赁公司**，正全面开展国有存量住房清理，以期盘活国有存量房源，后续还将推出更多租赁房源，供有租住需求的市民选择。

3、安徽芜湖：已备案的商品住房价格，自办理预售许可证之日起3个月内不得上调（2018.1.2）



- 2018年1月2日，芜湖发布《芜湖市人民政府关于进一步加强房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》。
- 意见提出：1、首次销售项目，以2017年2月份该地段同区域、同品质、同类型楼盘实际网签成交均价为基础，并结合该项目楼面地价等成本合理确定备案价格；2、非首次销售项目，以2017年2月份该楼盘实际网签成交均价为基础合理确定备案价格。2017年2月份实际网签成交均价低于备案均价5%以内的，按照该楼盘原备案均价，确定该批次的备案价格；3、**已备案的商品住房价格，自办理预售许可证之日起3个月内不得上调，超过3个月再次申报备案价格的，上调幅度不得超过1%。**

4、南京：40岁以内本科生毕业即可落户，对人才放宽购房限制（2018.1.3）



- 1月3日，南京市政府发布《关于建设具有全球影响力创新名城的若干政策措施》。提出实施创新人才集聚工程，广聚高端人才，广纳青年人才，广留各类人才。
- 政策显示：南京将调整人才落户政策，允许研究生以上学历及40岁以下的本科学历人才，以及持高级工及以上职业资格证书的技术、技能型人才先落户再就业。**即凭借高校本科以上毕业生凭毕业证书，就能先落户南京。**
- 出台意义：允许本科以上毕业生凭毕业证即可落户，直接回避了买房的限购环节，将对购房和租房等都会产生较为积极的影响。

5、成都：租房子女可入学，可提取公积金付房租（2018.1.3）



- 1月3日，四川省成都市发布《成都市人民政府办公厅关于加快发展和规范管理我市住房租赁市场的意见》及文件解读文本
- 要求，公积金管理部门应按照住房公积金租房提取的有关规定，**落实提取住房公积金支付房租政策，职工租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取；租住商品住房的，应根据市场租金水平和租住住房面积，确定租房提取额度。**意见还提出，**本市户籍承租子女，按照成都市义务教育阶段招生入学政策接受教育。**成都市还鼓励农村集体经济组织成立住房租赁企业或委托专业化的住房租赁企业。

6、海南：出台最严土地管理措施 建设用地总量和强度双控（2018.1.4）



- 2018年1月4日，海南省政府通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》，据称此《意见》为海南史上最严土地管理措施。
- 意见主要包括：**实行建设用地总量和强度双控制度，禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应**，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准，实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式。

7、成都：允许出租住房隔断出租，改造后每间使用面积不低于5平米（2018.1.4）



- 1月3日晚间，全国20个租赁试点城市之一的四川省成都发布《关于加快发展和规范管理我市住房租赁市场的意见》及文件解读文本，出租房隔断间将被允许，集体土地、城中村将可建租赁住房。
- 1.隔断房将被允许存在：明确住房租赁租住标准，满足条件的隔断不再违规。出租住房的，每个房间的居住人数不得超过2人，且居住使用人的人均租住使用面积不得低于4平方米。2.集体土地将开展规模化业务：集体用地因为用地成本低，被认为是增加租赁住房最重要的方式之一，建设银行甚至专门成立公司参与到集体的改造。3.出租房需政府交易平台认证

8、兰州：“解绑”限购！购房不再提供社保和纳税证明（2018.1.5）



- 1月5日晚间，兰州市住房保障和房产管理局发布《关于加强房地产市场调控，强化房地产市场监管有关工作的通知》对部分区域取消限购，进一步强化价格备案制度，实行住房限售措施，并于2018年1月8日起正式实施。
- 具体内容：1.对部分区域（西固区、九州开发区、高坪偏远区域）取消限购，继续限购区域则取消限购社保、纳税证明；2.强化价格备案制度，严格执行新建商品住房的明码标价、一套一标和“一价清”制度，实际销售价格不得高于备案价格；3.加码实施限售，购房需满3年才可上市交易。

9、武汉：全程监管新建商品房预售资金，防止开发商挪用跑路（2018.1.6）



- 湖北省武汉市政府日前出台的《武汉市新建商品房预售资金监管办法》提出，建立统一的新建商品房预售资金监管系统，对新建商品房预售资金实行全程监管，“一对一”设监管账户，确保预售资金用于商品房项目工程建设，保障购房人的合法权益。
- 要求：新建商品房预售资金将采取专户专存、专款专用的原则，房地产开发企业在申请预售许可证前，应当选择与监管机构签订合作协议的商业银行，设立新建商品房预售资金监管专用账户，并与监管机构、银行签订三方监管协议书，且一个商品房预售许可证中指定预售的所有房屋，只能设立一个监管账户。

10、深圳：明确共有物业收益归全体业主所有（2018.1.6）



- 近期，《深圳经济特区物业管理条例（草案征求意见稿）》（以下简称《条例》）发布，明确共有物业收益归全体业主所有，必须存入共有资金账户。
- 《条例》提出建立业主大会组织备案制度，明确业主大会在物业管理领域的市场主体地位。规定业主大会成立后由住建部门负责备案，取得统一社会信用代码证书，业主大会可以凭代码证书到合作银行开设业主共有资金账户，也可以委托物业服务企业开设业主共有资金共管账户。

1、郑州“四环大高架”开工 计划2019年6月建成通车 (2018.1.1)



- 近日，西四环将全线开工，西四环各施工标段届时将开始桩基施工。
- “四环大高架”——郑州市四环线及大河路快速化工程将实质性开工，**预计2019年6月建成通车**。
- 四环线及大河路快速化工程，由**西四环、南四环、东四环（原四港联动大道）**和大河路合围的大环线组成，**全长约93公里，全线规划控制宽度180米**。其中，西四环、南四环和大河路规划为“高架+地面”快速路形式，东四环规划为地面快速路形式，在主要路口相交处设置跨线桥，建成后全程将没有红绿灯。

2、郑州至巩义将建市域铁路 投资180亿元 (2018.1.2)



- 2017年12月30日上午，**巩义市人民政府与中轨投资控股有限公司**举行轨道交通项目签约仪式。此次签约的轨道交通项目是郑州经巩义至洛阳市域铁路巩义段。巩义市人民政府与中标社会资本方合资成立项目公司，其中社会资本方出资比例占项目公司的90%，政府方占10%。政府授权项目公司负责项目前期工作以及设计、投融资、建设、开发、运营、管理等工作。
- 郑州经巩义至洛阳市域铁路巩义段PPP项目，**投资估算约180亿元，总长度约50公里，建设期5年、运营期30年**。该线路东临郑州西郊，从米河镇进入巩义市，向西过巩义市中心城区，至回郭镇，西连洛阳。

3、郑州人才补贴申报正式启动 (2018.1.2)



- 1月2日起，郑州市正式启动青年人才补贴政策申报受理工作。博士、硕士和本科毕业生分别按每月**1500元、1000元、500元**的标准申领3年的生活补贴。技工院校全日制预备技师(技师)按本科毕业生标准申领。**申领时限为毕业三年内，超过三年没有申请的不再受理申报**。需具备以下条件如下：
- **2017年1月1日以后毕业**的全日制博士、硕士、本科毕业生(含海外留学归国人员)和技工院校全日制预备技师(技师)。
- **硕士、本科毕业生年龄应在35岁以下，博士不设年龄限制**。
- 2018年1月1日后落户郑州(本市户籍未迁户口的毕业生不需提供)。与郑州市域内用人单位签订劳动合同(聘用合同)或在郑州自主创业，并按规定缴纳企业职工养老或城镇居民养老保险，**且在郑州连续缴纳社会保险(不含补缴)满三个月**。

4、河南加快实施装配建筑 2020年装配率超过50% (2018.1.3)



- 近日，省政府办公厅印发了《关于大力发展装配式建筑的实施意见》，标志着我省将加快引入这个当下最热的建筑方式。
- 我省出台的《意见》要求，到2020年年底，全省装配式建筑(装配率不低于50%)占新建建筑面积的比例达到20%，政府投资或主导的项目达到50%，其中郑州市装配式建筑面积占新建建筑面积的比例达到30%以上，政府投资或主导的项目达到60%以上；支持郑州市郑东新区象湖片区建设装配式建筑示范区。

5、河南再次将农村最低生活保障标准提高至年人均不低于3210元 (2018.1.6)



- 省民政厅与省财政厅新近联合下文，继2017年我省将农村最低生活保障标准由年人均不低于2960元提高至3150元之后，再次将农村最低生活保障标准提高至年人均不低于3210元，补助水平根据各地资金结余和财力状况自行调整。

1、世茂正式进入郑州，接管管城区五里堡地块（2018.1.4）



- 1月4日，世茂集团携手源升集团将合作开发郑州管城区五里堡地块（源升铜锣湾项目），这也预示着2017年1-12月中国典型房企销售金额top200中的top16世茂房地产集团正式进入郑州。
- 世茂，是以房地产开发为主的国际化企业集群。现已经发展成为以“世茂房地产(0813.HK)”及“世茂股份(600823.SH)”两家控股上市公司为核心的大型企业集团。经过二十多年的发展，世茂已经成为中国房地产界领袖企业之一。其业务主要集中在中国经济发达区域，涵盖的业态包括住宅、酒店、零售以及商用物业，项目大概有50多个。

2、万科83.6亿元收购凯德旗下20家购物中心，印力负责运营（2018.1.5）



- 1月5日，万科集团旗下商业地产平台印力商用置业有限公司宣布，联合万科企业股份有限公司、Triwater，通过各自旗下全资子公司联合与凯德集团全资子公司凯德商用达成协议。根据协议，三方将联合收购凯德集团旗下全资子公司凯德商用在中国国内的20家购物中心项目公司的100%股权并承接相应的负债，交易对价为83.65亿元。
- 此次收购的20家购物中心总建筑面积约为95万平方米，该笔交易预计将于2018年第二季度完成。交易完成后，20家购物中心将全部交由印力运营管理。至此，印力在全国持有或管理的商业项目数量120家，管理面积1000万平方米，管理资产规模逾800亿元。

2018年1月3日土地总规调整方案发布，本次规划调整范围为郑州市行政辖区内的全部土地，**辖六区（中原区、二七区、管城回族区、金水区、上街区、惠济区）、五市（荥阳市、新密市、新郑市、登封市、巩义市）、一个县（中牟县）**。规划基期年、规划目标年和规划期限不变，规划调整基准年为2014年，着重对2015-2020年期间各项用地进行调控与安排。

郑州市——指标	2020年 (调整前)	2014年	2020年 (调整后)
总量指标（单位：公顷）			
耕地保有量	330676.22	323478.65	322474.21
基本农田保护面积	275400	275400.42	240466.00
园地面积	18437.03	10315.8	10303.76
林地面积	74873.05	89963.44	80969.33
牧草地面积	0	46.34	0
建设用地总规模	188514.48	208253.63	230076.86
城乡建设用地规模	157105.18	179951.02	198276.08
城镇工矿用地规模	108381.46	92637.43	127109.43
交通水利及其他建设用地规模	31409.3	28301.61	31421.61

- **规划调整范围：**郑州市行政辖区内的全部土地，**辖六区（中原区、二七区、管城回族区、金水区、上街区、惠济区）、五市（荥阳市、新密市、新郑市、登封市、巩义市）、一县（中牟县）**。
- **规划调整期限：**规划基期年、规划目标年和规划期限不变，规划调整基准年为2014年，着重对2015-2020年期间各项用地进行调控与安排。
- **建设用地布局：**确保中心城区、产业集聚区、开发区等重点区域用地需求，保障重大基础设施、战略性新兴产业项目、新农村建设等合理用地需求。
- **城乡建设用地控制规模：**郑州市2020年城乡建设用地控制规模由157105.18公顷调整为**198276.08公顷（2974141.2亩）**，规模增加41170.90公顷（617563.5亩），各县（市、区）控制规模均有不同程度的增加.....
- **中心城区土地利用：**《调整方案》确定郑州市中心城区2020年人口500万人、建设用地规模40000公顷、人均建设用地80平方米。
- **重点项目：**规划安排了**508**个重点建设项目。其中：交通项目274个，能源项目102个，水利项目28个，市政基础设施35个，农业生态环境项目56个，教育项目13个，其中几个亮点，上街至新密高速开建（郑州西二环高速）、郑洛南高速开始研究、连霍高速北移线开建、陇海路西延线开建、国道310西南线开建、北三环东延线建设等。

区域		2020年（调整前）			2014年现状			2020年（调整后）		
		城镇人口	建设用地规模	人均用地	城镇人口	建设用地规模	人均用地	城镇人口	建设用地规模	人均用地
市本级	中原区	470 （万人）	40000.00 （公顷）	85 （㎡）	440.33 （万人）	35143.70 （公顷）	81.00 （㎡）	500.00 （万人）	40000.00 （公顷）	80.00 （㎡）
	二七区									
	管城回族区									
	金水区									
	惠济区									
上街区		22.48	2635.07	117.00	21.41	2602.86	122	24.77	2635.07	108.00
中牟区		26.33	3949.00	150.00	18.37	2846.68	155.00	32.37	3949.00	122.00
荥阳市		39.83	3762.17	94.46	24.85	3194.88	128.57	35.36	3880.52	109.74
新密市		32.00	3201.00	100.03	21.53	2595.53	120.58	27.74	3201.68	115.42
新郑		27.93	2659.89	95.23	16.53	2220.16	134.16	22.65	2912.72	128.6
登封市		20.82	2082.63	100.03	14.49	2008.98	138.65	22.97	2535.25	110.50
巩义市		31.00	2911.41	94.00	25.10	2499.20	99.57	37.80	3747.23	99.13

耕地保护方面：

郑州市耕地保有量目标由330676.22公顷调整为**322474.21**公顷，目标减少8202.01公顷。郑州市永久基本农田保护目标由275400.00公顷调整为240466.00公顷，目标减少34934.00公顷。

产业集聚区方面：

集聚区安排新增建设用地总规模22680.39公顷。郑州市共有13个省级产业集聚区，总规模53959.84公顷，其中郑州**高新技术产业集聚区**和**郑州经济技术开发区集聚区**位于中心城区以内，荥阳市产业集聚区和中牟汽车产业集聚区部分位于中心城区，其他皆位于中心城区以外。

建设用地方面：

郑州市2020年建设用地控制规模由188514.48公顷调整为**230076.86**公顷，规模增加41562.38公顷，各县（市、区）控制规模均有不同程度的增加；城乡建设用地控制规模由157105.18公顷调整为198276.08公顷，规模增加41170.90公顷。

郑州市中心城区：

2020年人口**500万人**、建设用地规模40000.00公顷、**人均建设用地80㎡**。而在原有的《现行规划》中确定的郑州市中心城区2020年人口规模控制在470万、建设用地规模40000.00公顷、人均建设用地85㎡。

本周土地成交2宗，无供应

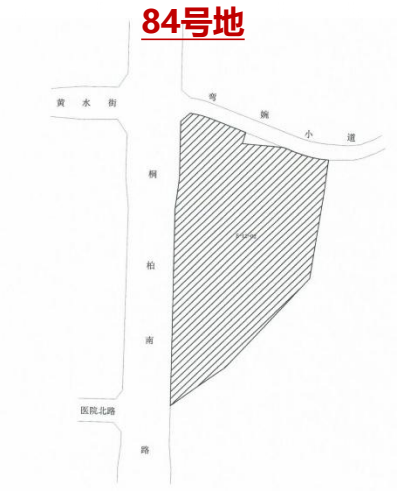
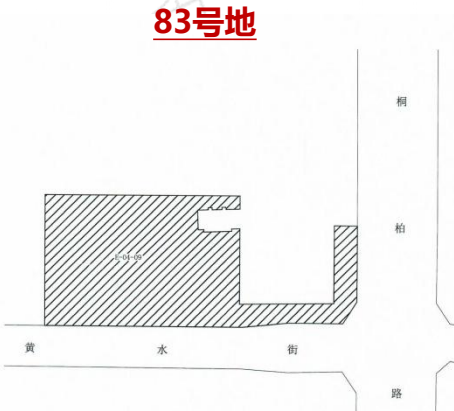


数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑 面积 (万㎡)	成交额 (万元)	起始价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面 地价 (元/㎡)	买受人	土地 年限 (年)	溢价率	备注
2018/1/2	郑政出〔2017〕83 (网)	中原区	后河路东、黄水街北	18.1	城镇住宅	2.4	2.9	9938	9638	550	3440	河南融创晟元 置业有限公司	70	3%	融创/后 河卢安 置地块
	郑政出〔2017〕84 (网)		桐柏路东、弯婉小道南	41.5		3.9	10.8	27059	26459	652	2507		70	2%	融创/后 河卢
合计				59.6	—										

备注：郑政出〔2017〕83(网)安置用房地上总建面小于28888.488㎡；
郑政出〔2017〕84(网)配建一所6班幼儿园，用地面积不小于3240㎡，优先规划设计中低价位、中小型普通商品住房；



商品房及住宅市场供应大幅上涨，成交量环比持平，均价小幅上调；商办市场表现稳定

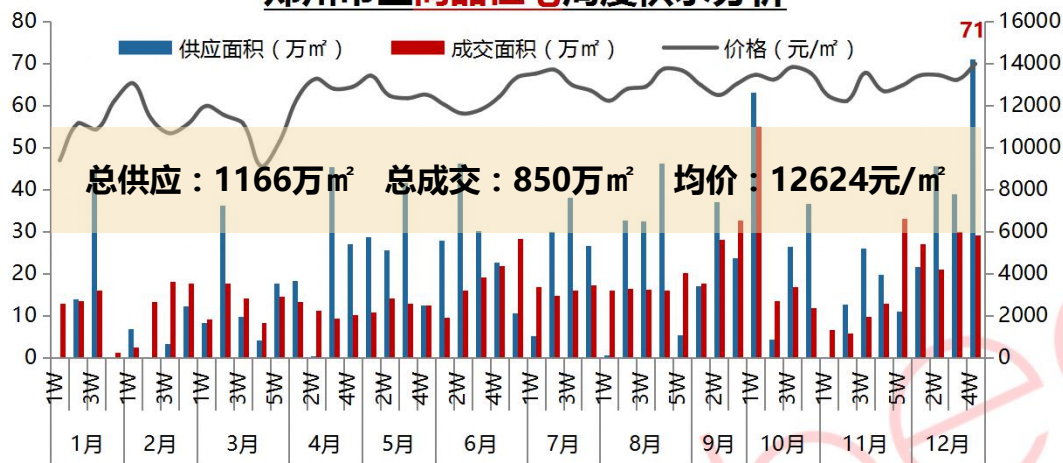
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	12.25-12.31	12.18-12.24	12.25-12.31	12.18-12.24	12.25-12.31	12.18-12.24	12.25-12.31	12.18-12.24	12.25-12.31	12.18-12.24
商品房	114.78 ↑	63.40	37.13	37.88	3865	4091	51.21	49.17	13793	12981
商品住宅	70.94	39.22	29.06	29.83	2638	2711	40.61	39.42	13974	13214
商业	3.26	6.34	1.33	1.24	136	135	2.85	2.16	21466	17506
写字楼	3.29	6.84	2.62	1.39	114	77	3.54	1.96	13480	14092
公寓	24.95 ↑	7.88	3.95	5.18	962	1146	4.14	5.53	10504	10665

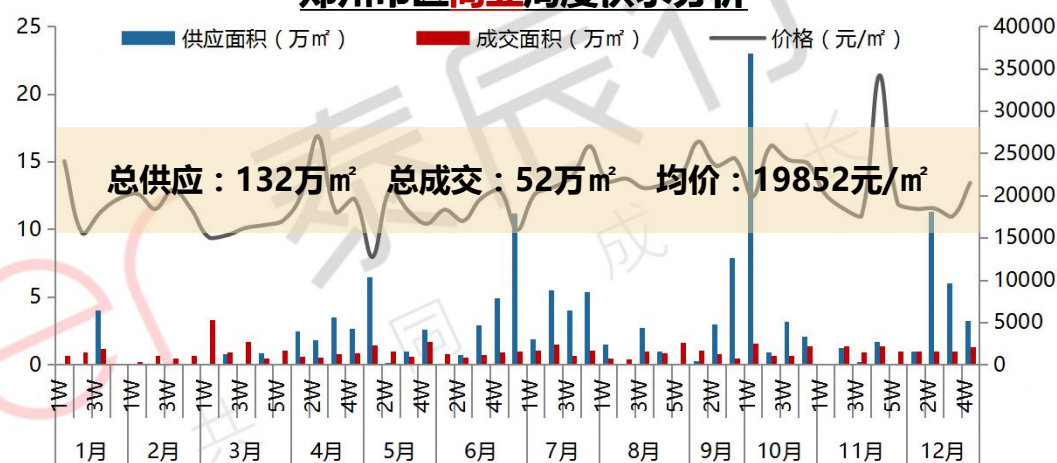
数据来源：泰辰技术中心

周度表现：商品住宅供过于求明显，本周供应量为年内最高，成交环比持平；商业成交较为稳定，写字楼市场成交小幅上涨；受个别项目集中拿预售，公寓市场供应大幅上涨，成交量价保持稳定

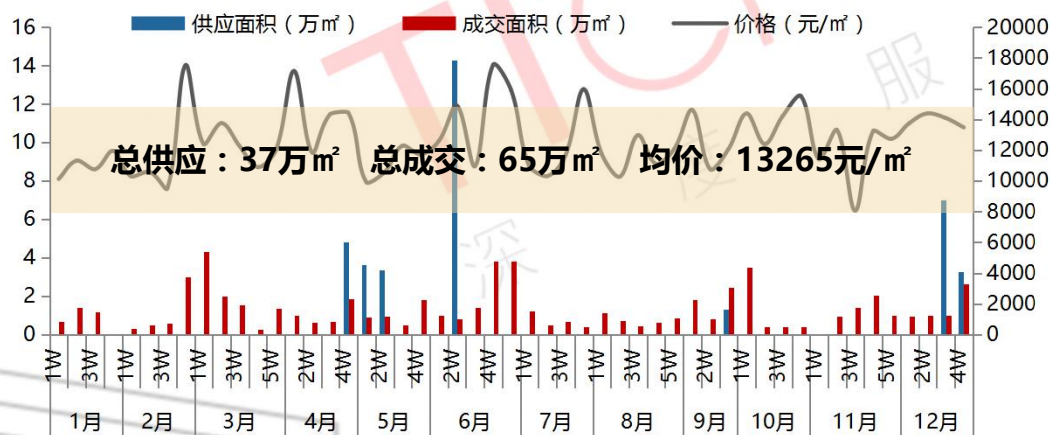
郑州市区商品住宅周度供求分析



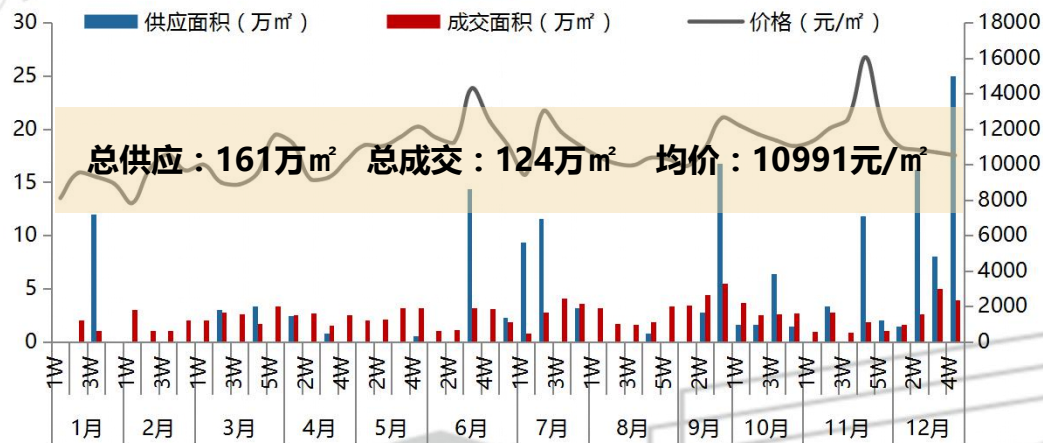
郑州市区商业周度供求分析



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

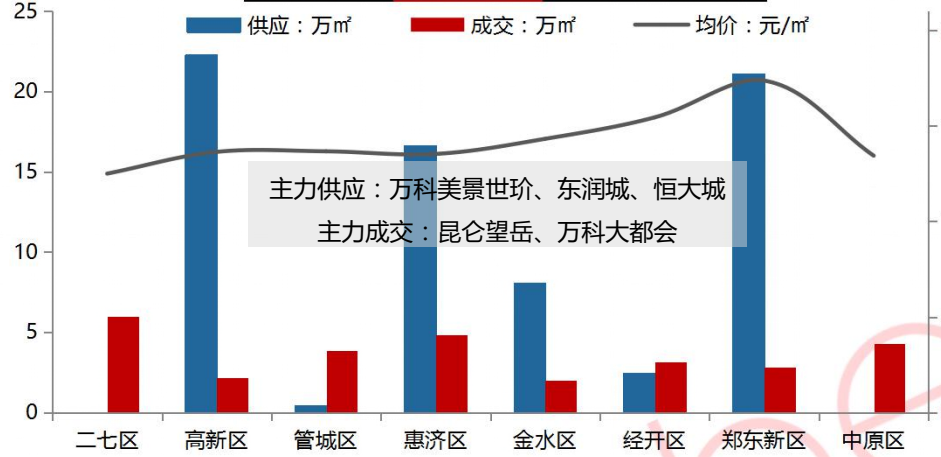


备注：周度数据与月度数据略有差异

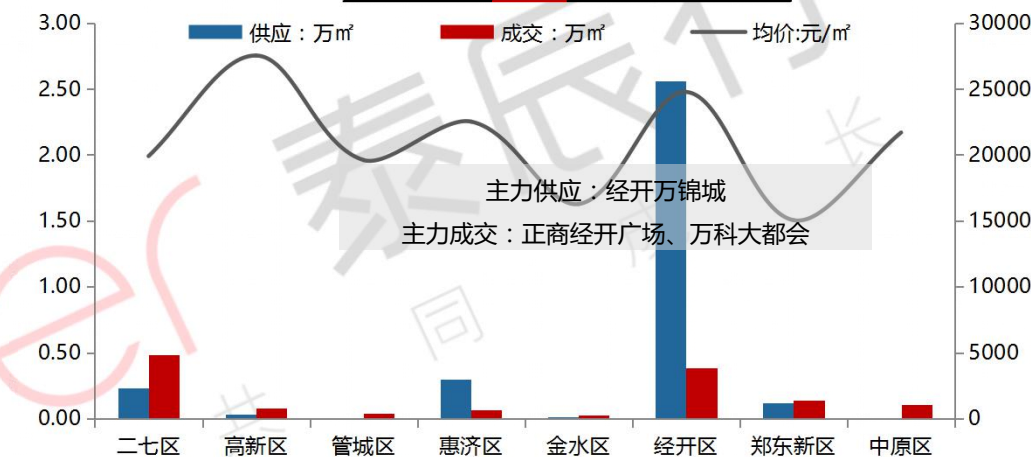
数据来源：泰辰技术中心

商品住宅市场供应主力为高新、惠济、郑东新区，成交各区表现平稳，东区为价格高地；商业供应主要集中在经开区，写字楼主力供应为郑东新区的龙湖金融中心项目（3.3万方）；公寓市场供应主力为金水区，东区价格最高

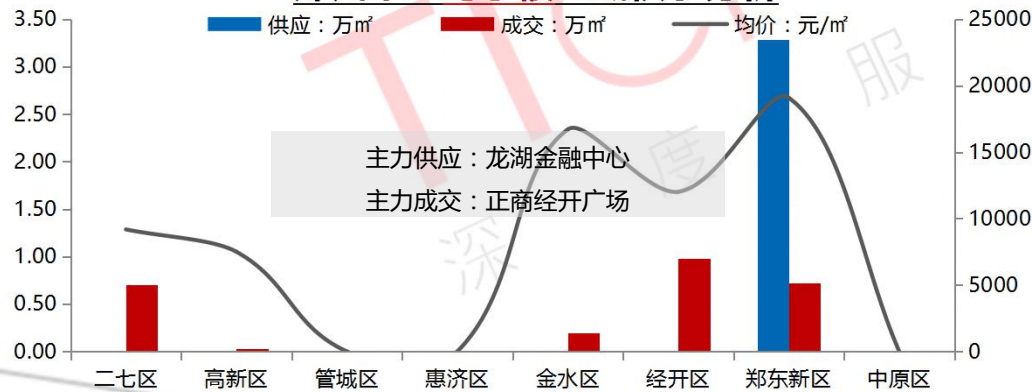
郑州市区商品住宅区域供求分析



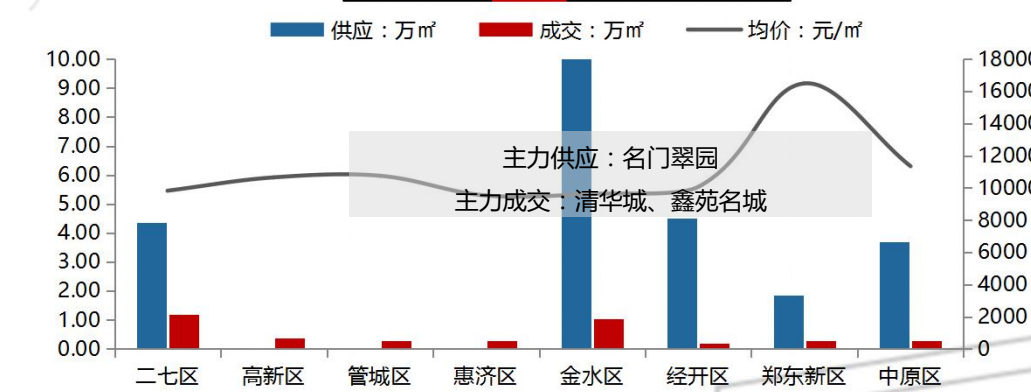
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



住宅面积TOP3均在1.5万方以上，依次为昆仑望岳、万科大都会、碧桂园天悦

12.25-12.31郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	昆仑望岳	中原区	1.80	2.59	134	14398
2	万科大都会	二七区	1.69	2.27	169	13439
3	碧桂园天悦	经开区	1.56	2.57	119	16466
4	亚星盛世	二七区	1.26	1.27	111	10092
5	融侨悦澜庭	二七区	0.92	1.15	95	12498
6	名门翠园	金水区	0.76	1.17	72	15509
7	融创象湖一号	郑东新区	0.74	0.86	49	11578
8	正弘澜庭叙	惠济区	0.69	1.04	69	15184
9	正商中州城	管城区	0.63	0.91	58	14434
10	绿地公园城	管城区	0.63	0.83	55	13171

12.25-12.31郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正商经开广场	经开区	0.19	0.47	11	24496
2	万科大都会	二七区	0.14	0.24	8	17650
3	凯利国际中心	郑东新区	0.09	0.15	3	16194

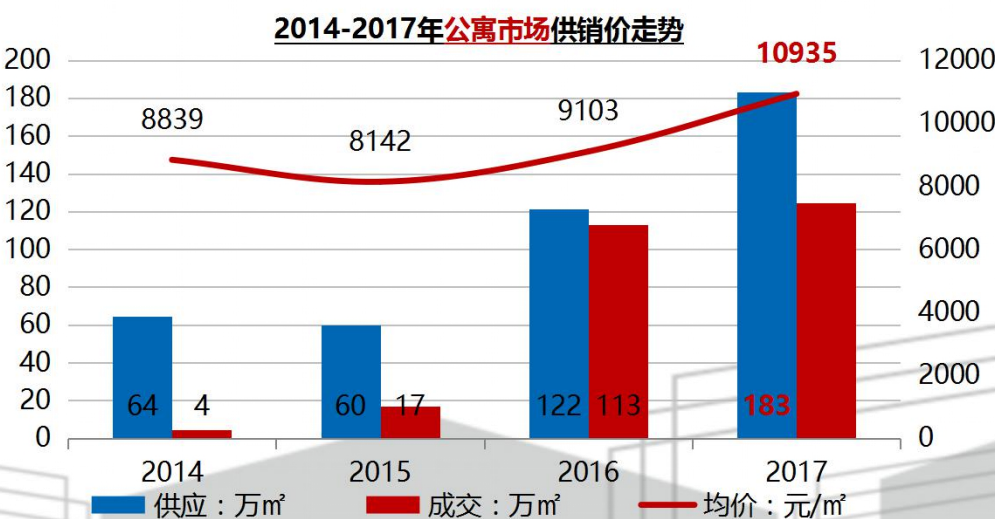
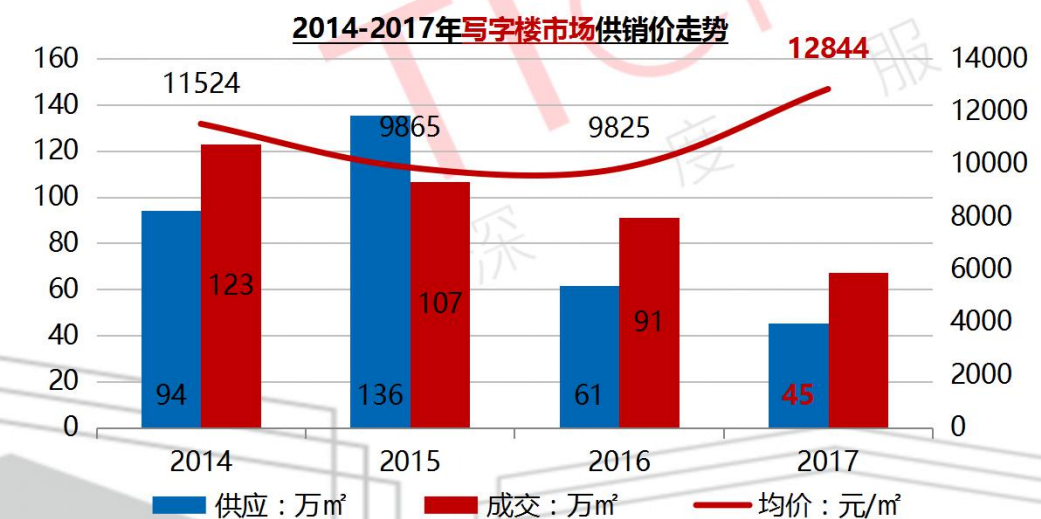
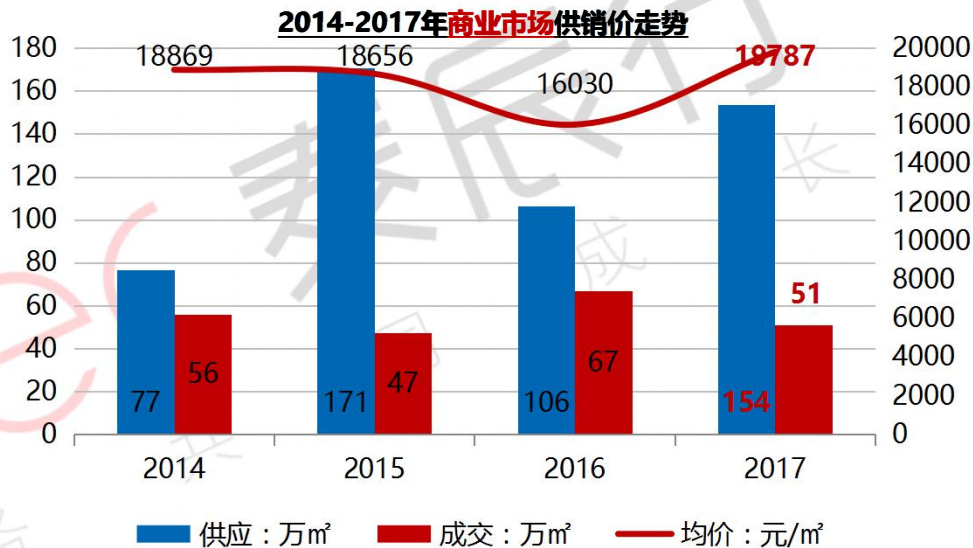
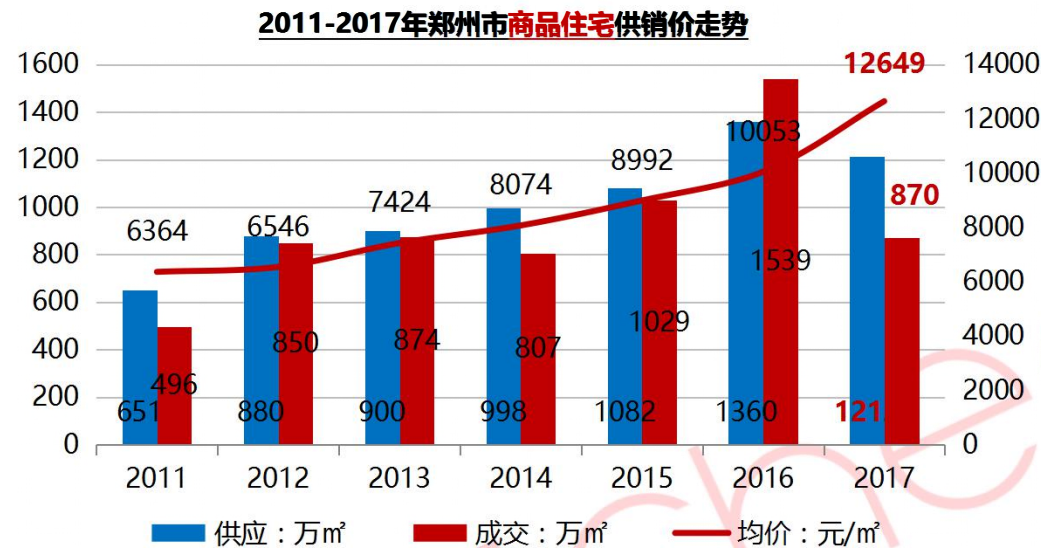
12.25-12.31郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正商经开广场	经开区	0.98	1.18	32	12015
2	正商城	二七区	0.31	0.28	14	8952
3	绿地中心	郑东新区	0.25	0.51	6	20400

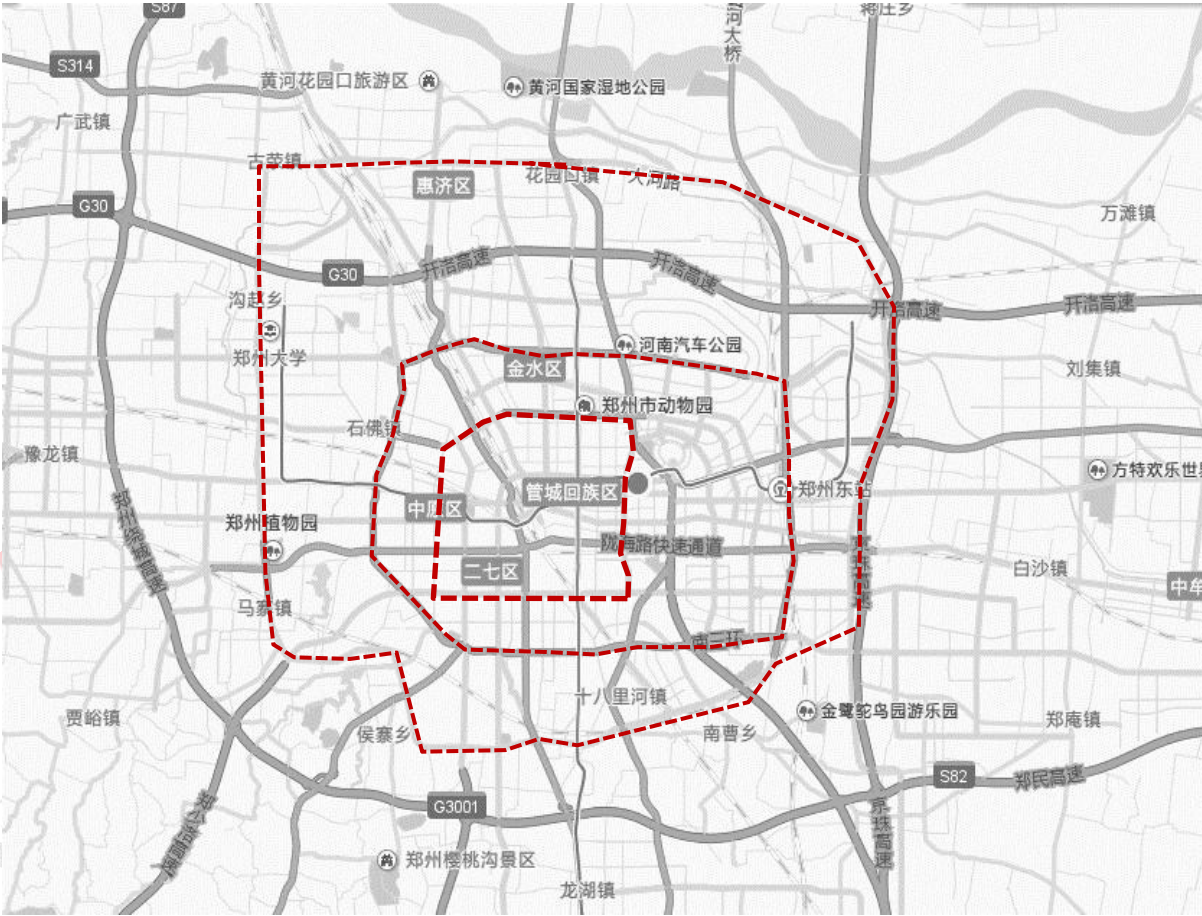
12.25-12.31郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	清华城	金水区	0.91	0.82	167	8978
2	鑫苑名城	二七区	0.76	0.71	234	9399
3	正商林语溪岸	惠济区	0.28	0.27	71	9522

商品住宅：供销规模缩量明显，但价格整体表现上扬；**商业市场：**近四年持续表现供过于求，累计库存高涨，整体去化缓慢导致后期去化压力较大，价格整体相对稳定；**写字楼市场：**近两年新增办公物业较少，主力去化原有库存，市场表现供不应求，价格高企；**公寓市场：**近两年持续升温，供销均处高位，整体表现供过于求

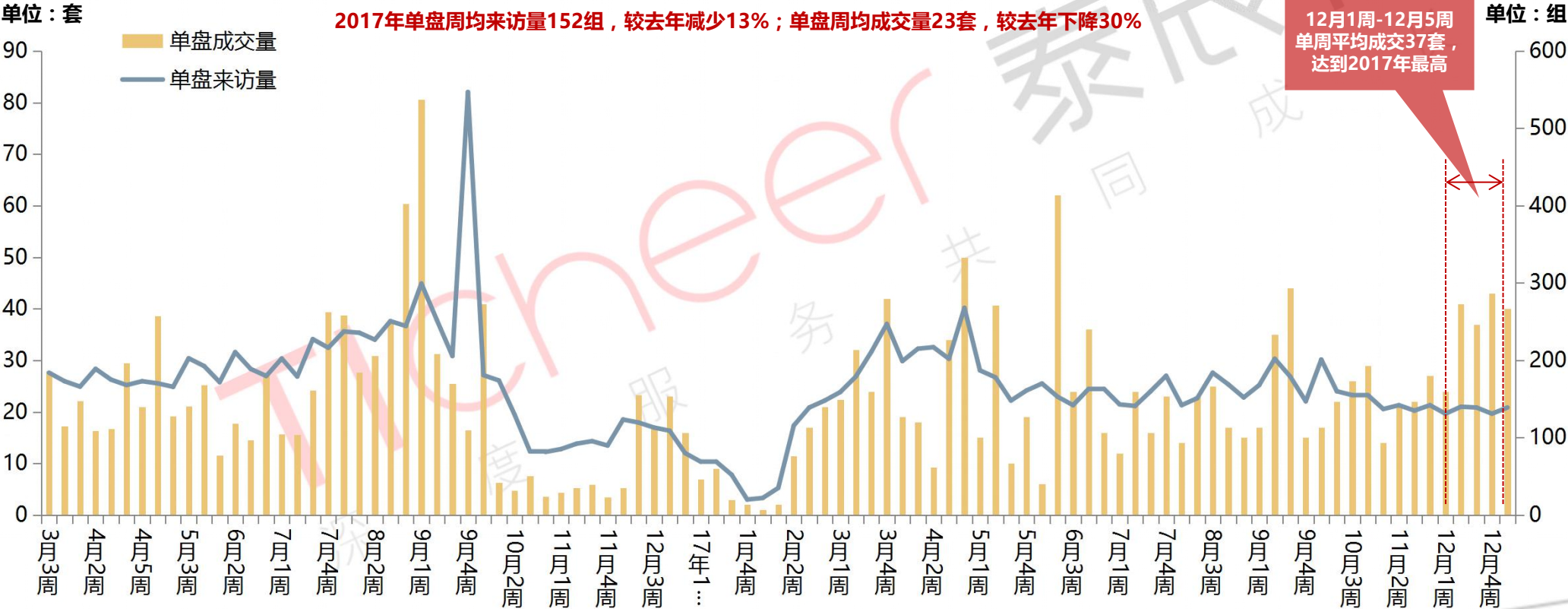


本周无开盘项目



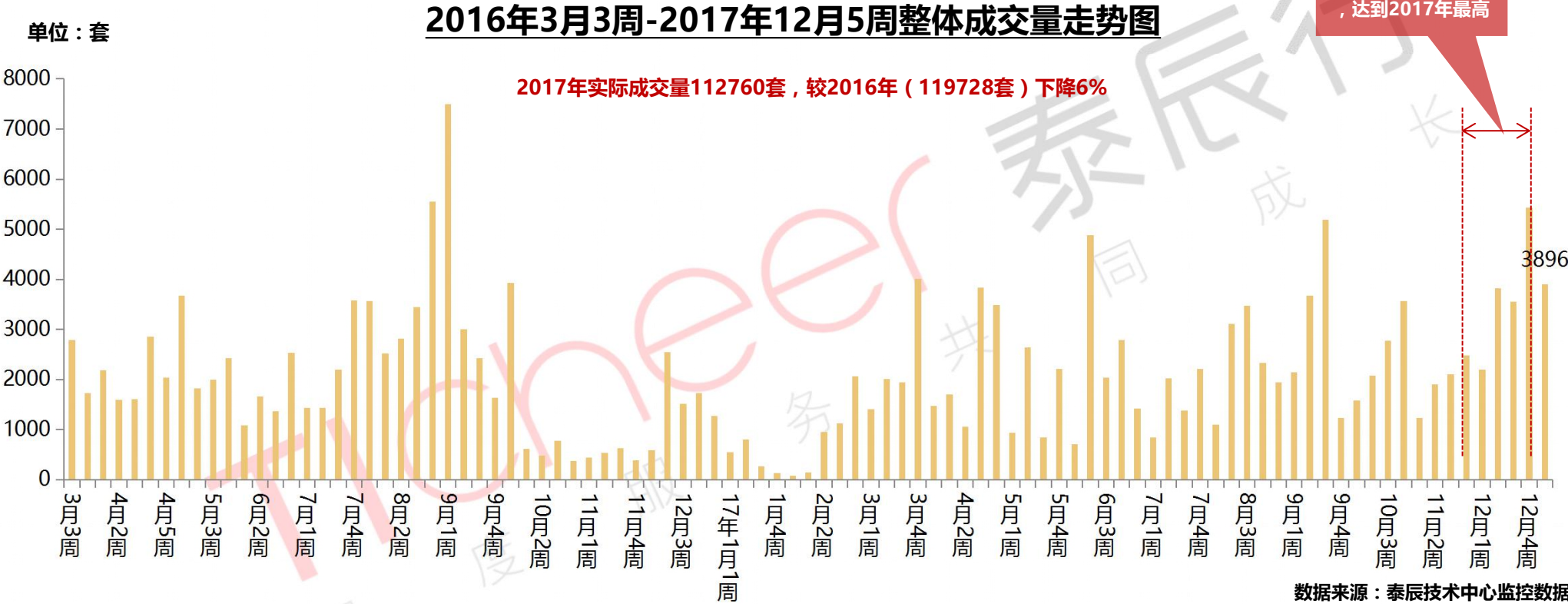
2017年12月5周，单盘**平均来访139组**，环比上涨**6%**；单盘**平均成交40套**，环比下降**7%**

2016年3月3周-2017年12月5周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

- 12月5周实际成交总量**3896套**，环比下降**28%**
- 12月5周住宅开盘项目11个，共计推出2708套，去化2032套



- ◆2017年12月5周实际监控到住宅项目106个，其中有货在售住宅项目96个，总成交量3896套；入会/认筹/定存验资阶段项目3个，全新待售项目4个，无房源在售项目5个；
- ◆12月5周住宅开盘项目11个，共计推出2708套，去化2032套，去化率75%；(其中碧桂园西湖推出636套，去化636套，去化率100%；万科美景世玠推出528套，去化453套，去化率86%)

郑东新区龙子湖+临近龙子湖高校园区+景观资源



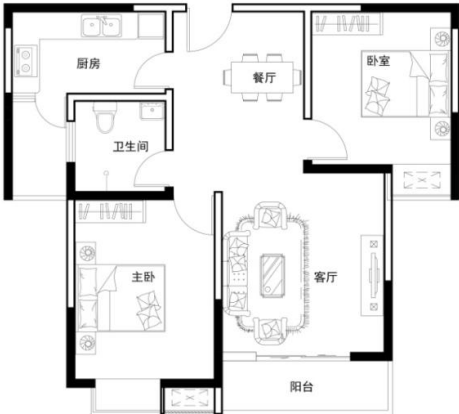
开发商	河南鼎天置业有限公司	位置	郑东新区龙子湖博学路与薛夏北街交汇处东南角
占地面积	32亩	总建筑面积	11.4万㎡
容积率	3.99	绿化率	31%
物业类型	高层、小高	开发情况	目前已动工
项目概况	➢ 项目总占地32亩，建面11.4万方，容积率3.99，共规划6栋楼，包含4栋10-27层住宅物业，2栋70年产权小户型； ➢ 住宅面积段涵盖85㎡两房、90㎡小三房、140㎡三房以及192㎡四房，2T3/2T4设计，其余两栋楼主力户型为60㎡左右小户型； ➢ 小区内部配置600㎡邻里中心，智能化设备包含进口定制蒂森克虏伯电梯，夜光跑道、WIFI热点覆盖、雾森系统、直饮水系统、三合一指纹密码锁、家庭直饮水系统等；		
目前阶段	部分楼栋已拿预售证		
土地情况	2013年1月拿地，总价12988万元，单价399万元/亩，楼面价1496元/㎡		

项目户型设计单一，仅4个面积段，跨度大，90㎡三房为主力；整体户型设计较好

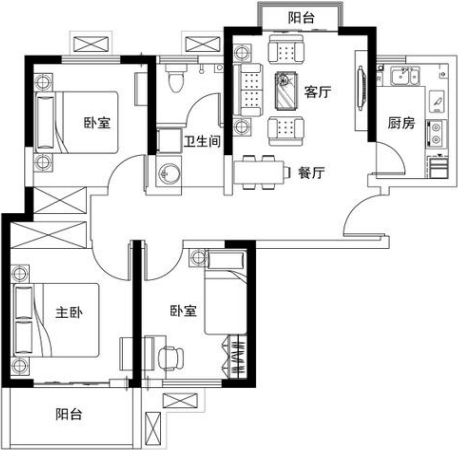


部分楼栋户型配比						
物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型面积	套数
高层	5#、6#	27F	2	2T4	90㎡三房	432
	3A	17F	2	2T3	85㎡两房	34
					140㎡三房	68
小高	3#	10F	2	1T2	192㎡四房	40
合计						574

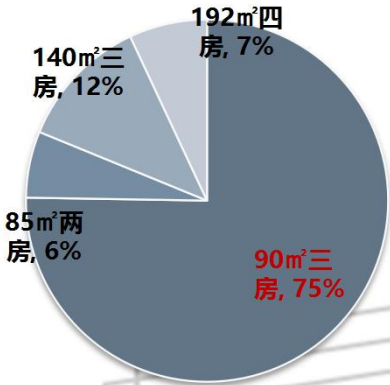
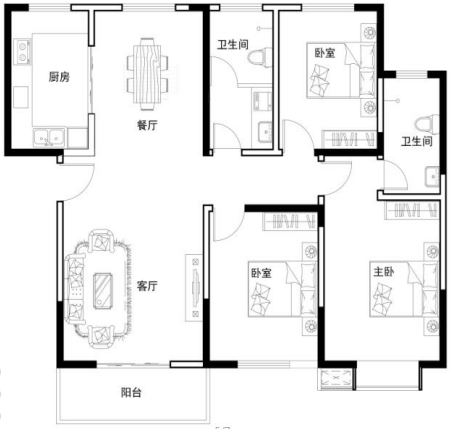
85㎡两房两厅



90㎡三房两厅



140㎡三房两厅



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.ticheer.cn/>

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。