

# 郑州市场周报

2016年第20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

新盘共享

06

报广赏析



## 1、行业热点：北京通州区对本区户籍人口采取临时性限控措施（2016.5.27）



- 5月27日，北京通州区人民政府发布关于对本区户籍人口采取临时性限控措施的通知。通知自发布之日起执行。提出冻结本市他区迁入通州区的非直系亲属投靠落户。对于在市内有两套或多套房产的本市居民，申请在通州区房产落户时，严格审查是否在通州区居住，对不在通州区实际居住的，不予办理落户。通州区区域内的商业、办公等非住宅房屋一律不批准落户。

## 2、行业快讯：南京实行楼市“双控”政策，紧跟苏州“土地限价”步伐（2016.5.27）



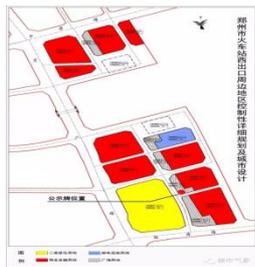
- 5月27日中午，南京市政府有关部门表示，南京将采取有力措施，严格落实控地价、控房价“双控”要求，促进房地产市场平稳健康发展。
- 地价方面**：在热点区域的住宅用地出让时，由市政府设定地块的出让最高限价，对竞买人报价超过最高限价的，终止土地出让，竞价结果无效；**房价方面**：物价主管部门在受理开发企业商品住房价格申报指导时，对土地出让溢价超过45%以上部分的保障房建设资金，不计入其房价的准许成本，不作为申报价格的组成部分。

## 3、交通规划：郑阜高铁初步设计通过批复，预计7月全线开工(2016.5.26)



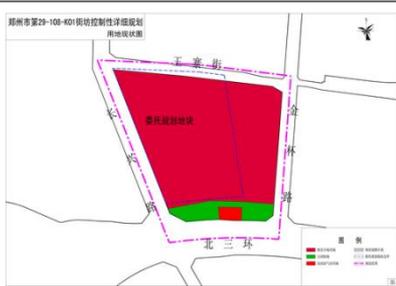
- 郑阜高铁自2015年10月28日可研报告被批复，今年5月25日获悉，郑阜高铁初步设计正式通过中国铁路总公司和河南、安徽两省政府的批复，预计今年7月全线开工。郑阜高铁自郑州南站(不含)至阜阳西站(含引入阜阳枢纽相关工程)全长267.2公里，估算投资376.4亿元，设计时速350公里，建设工期4年。河南境内共设郑州南站、许昌北站、颍陵南站、扶沟南站、西华站、周口东站、项城北站和沈丘北站8站。
- 目前，河南段站前工程已经开始招标，招标内容显示，郑阜高铁开工日期为今年7月16日，竣工日期为2019年9月30日。建设资金来自中国铁路总公司（60%）、河南省人民政府和银行贷款（40%）。

## 1、区域规划：郑州市火车站西广场周边地区控制性详细规划及城市设计修改（2016.5.26）



- 5月26日，郑州市城乡规划局对郑州市火车站西广场周边地区控制性详细规划及城市设计修改进行批前公示，本次规划用地位于京广路以东、陇海路以北、铁路以西、火车站西广场以南围合区域，规划用地面积为27.7公顷，折合为415.5亩。用地性质包括二类居住用地（R2）、商业用地(B1)、城市道路用地（S1）、城市轨道交通用地（S2）、广场用地（G3）。其中，规划二类居住用地面积为80.1165亩。
- 道路系统调整**：对路网进行调整；**控制指标调整**：调整部分地块的建筑高度；**用地性质调整**：部分商业金融业用地调整为社会停车场用地；在西广场以南区域内增加居住用地，满足居住征收安置需求；按照《郑州市内环地区城市设计》取消中间南北向道路东侧的广场用地。

## 2、区域规划：宜家再传落户郑州北环（2016.5.27）



- 5月25日郑州城乡规划局公示了郑州市第29-108-K01街坊控制性详细规划，该规划用地位于惠济区，由**王寨街、金杯路、北三环、长兴路**四条城市道路围合，规划用地总面积为**106805m<sup>2</sup>**，用地性质有**商业用地（B1）和公园绿地（G1）**等。建筑高度小于30米，容积率小于1.5，绿地率大于17%。
- 宜家购物中心集团中国区总裁丁晖说：“宜家的选址一向是综合考虑家居的业务形态、城市的发展性、地块的可达性、可视性和周边居民的可消费性。郑州近年城市化进程很快，宜家可以与城市的外沿区域跟着城市一起发展。”

## 3、行业快讯：碧桂园与中牟亚太新宇合作开发绿博园地块（2016.5.27）



- 中牟亚太新宇置业在绿博园片区内已获取商住用地447亩，容积率2.0-2.5，计容总建面65.4万m<sup>2</sup>，地块限高45-80m不等，成交总额11.65亿元，成交单价261万元/亩，成交楼面价1782元/m<sup>2</sup>。
- 目前碧桂园已参与开发一宗地块，地块面积73亩，容积率2.5，计容总建面12.2万m<sup>2</sup>，限高80m，成交单价266万元/亩，楼面价1595元/m<sup>2</sup>。
- 该地块初步规划为双拼、联排和高层。

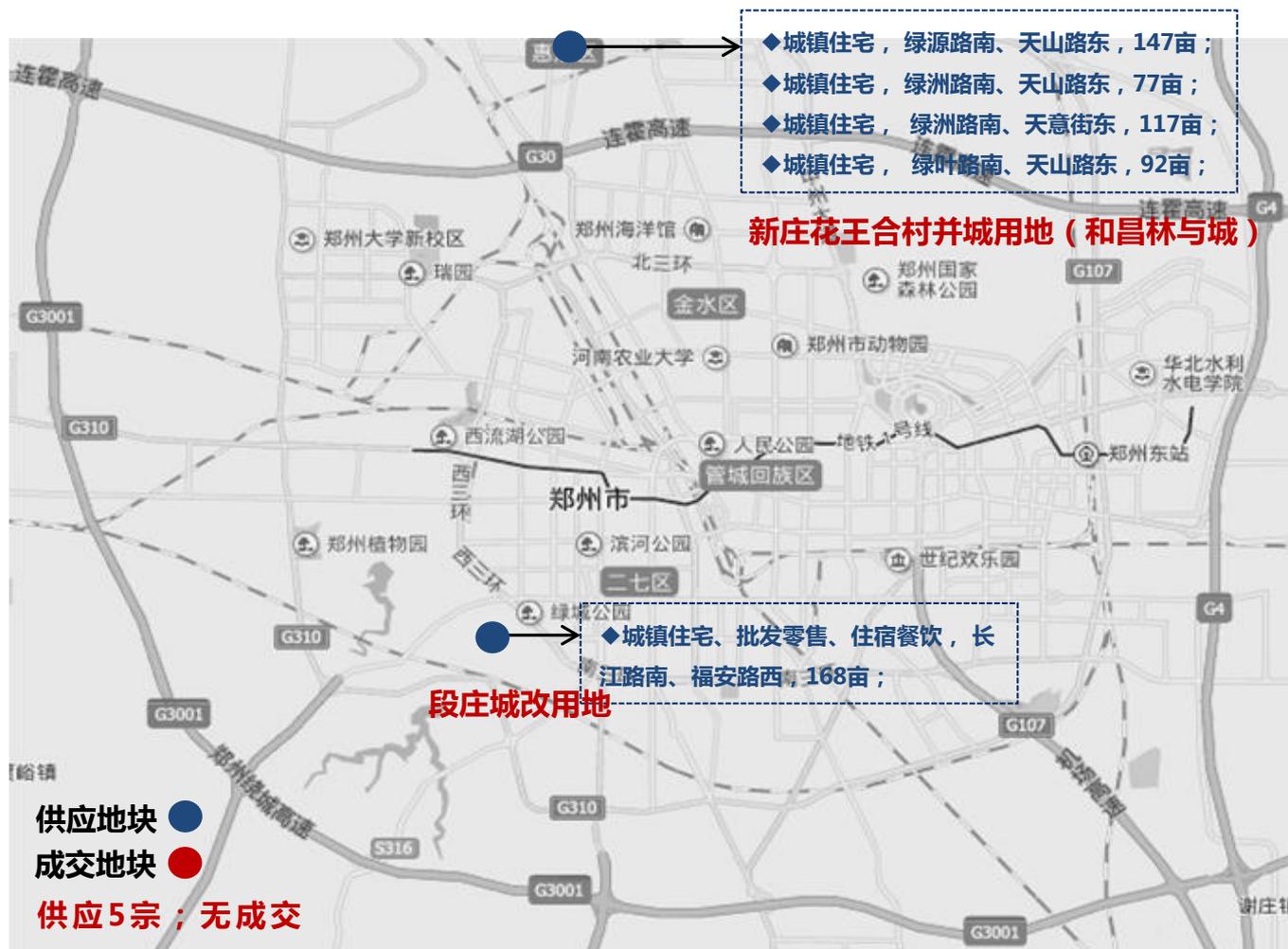
## 1、交通规划：郑东新区龙湖两条湖底隧道下半年有望会通车（2016.5.25）



- 郑东新区龙湖“龙腹”和“龙尾”的湖底分别在建湖底隧道，我省首次开建的湖底隧道，于2012年3月开工建设，目前湖底隧道主体工程均已完工，正在进行最后的装饰施工，下半年通车。
- **如意东路-龙源十三街隧道**：隧道内装饰装修基本完工，正进行供配电系统设备安装等工作。此条隧道沟通了龙湖区域南北向交通，能够完善龙湖地区的交通市政设施，缓解龙湖地区南北向交通压力。
- **龙翼四街隧道**：这条隧道现正在进行隧道内装饰装修、供配电等后期工作。这条隧道能够大大缓解中州大道、107辅道的交通压力。



## 本周土地供应区域分布图



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)
2016/5/24	惠济区	绿源路南、天山东	147	城镇住宅	>1, <2	343	50482	200	70
2016/5/24		绿洲路南、天山东	77	城镇住宅	>1, <2	323	24816	200	70
2016/5/24		绿洲路南、天意街东	117	城镇住宅	>1, <2	331	38842	200	70
2016/5/24		绿叶路南、天山东	92	城镇住宅	>1, <2.5	360	33026	200	70
2016/5/24	中原区	长江路南、福安路西	168	城镇住宅、批发零售、 住宿餐饮	>1, <4.9	521	87757	200	70、40
总计	——	——	601	——	——	——	——	——	——

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

## 本周认筹项目4个，开盘项目8个



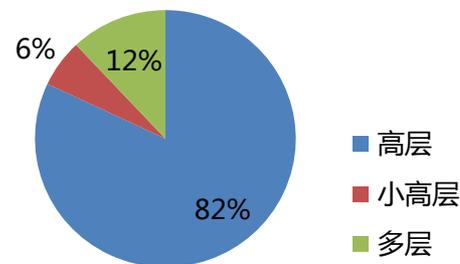


<b>开发商</b>	河南锦雍置业有限公司	<b>位置</b>	郑东新区龙子湖畔姚桥路与德慧街交汇处
<b>占地面积</b>	65亩	<b>建筑面积</b>	20万方
<b>容积率</b>	3.24	<b>绿化率</b>	30%
<b>物业类型</b>	高层、小高层、多层洋房	<b>建筑风格</b>	新古典主义
<b>总户数</b>	716户	<b>代理</b>	易居
<b>项目概况</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 项目分一期开发，规划高层、小高层、多层物业类型；共5栋高层（其中2个单元是多层），1栋小高层，1栋多层洋房（另加上高层楼栋中2个单元为多层洋房）；总户数716套；高层户型面积88-136㎡两房、三房，小高层户型面积117-140㎡三房；多层户型面积区间128㎡三房；</li> <li>➢ 车位配比1:1；毛坯交房，预计2018年底交房；</li> <li>➢ 内部配套：1栋酒店，配建有环形健康跑道。</li> </ul>		
<b>目前阶段</b>	售楼部5月15日已对外开放，5月28日启动认筹，预计6月底开盘		

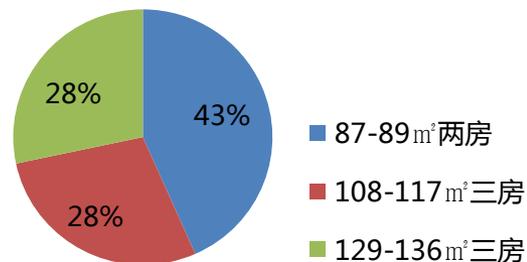
项目整体规划有高层、小高层及多层洋房；高层以88-129m<sup>2</sup>两房、三房为主，小高层仅27套，洋房均为128m<sup>2</sup>三房

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	房型	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	占比
高层	2#	2	2T4	27	两房	89.21	16	5%
						88.93	54	15%
						88.79	27	8%
						87.69	27	8%
	5#	1	2T4	27	三房	117.85	27	8%
						129.6	27	8%
						108.15	54	15%
						136.03	54	15%
<b>合计</b>						<b>88-136</b>	<b>286</b>	<b>82%</b>
小高层	3#	1	2T3	9	三房	117.31	9	2%
						139.71	9	2%
						127.28	9	2%
<b>合计</b>						<b>117-140</b>	<b>27</b>	<b>6%</b>
多层	1#	西单元	2T2	6	三房	128.03	12	3%
	2#	西单元	2T2	5	三房	128.54	10	3%
	4#	2	2T2	5	三房	127.85	10	3%
			2T2	5	三房	127.85	10	3%
	<b>合计</b>						<b>128</b>	<b>42</b>
<b>累计合计</b>						<b>88-140</b>	<b>355</b>	<b>100%</b>

物业类型占比



高层户型配比



# 水之郡

5月28日一期高层2#、5#房源认筹，截至上午12点到访客户**100**余组，排卡约**80**张

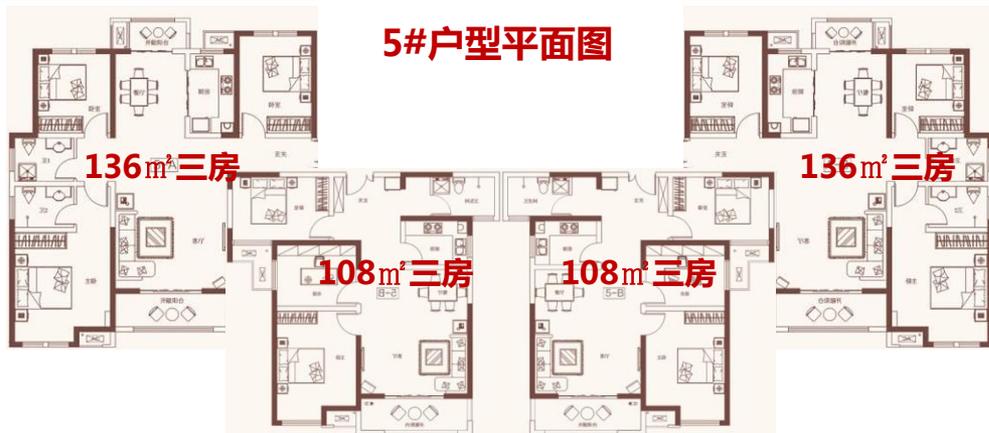
首批推出高层2#、5#房源，共计286套，两房占比43%，其余为三房；预计6月底开盘，均价**13000元/m<sup>2</sup>**

首批预推房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	房型	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	占比
	高层	2#	1	2T4	27	两房	89.21	16	43%
							88.93	54	
			88.79			27			
			87.69			27			
		三房	117.85	27	19%				
			129.6	27					
	5#	1	2T4	27	三房	108.15	54	38%	
						136.03	54		
	合计							87-136	286
优惠：两房交5000元抵3万元，三房交8000元抵5万元									

2# 户型平面图



5# 户型平面图



备注：2#1单元北户1-11层、2单元西南户已被内购

# 华强城市广场

5月28日LOFT公寓认筹，截止下午6点排卡约300张（一人多张卡）

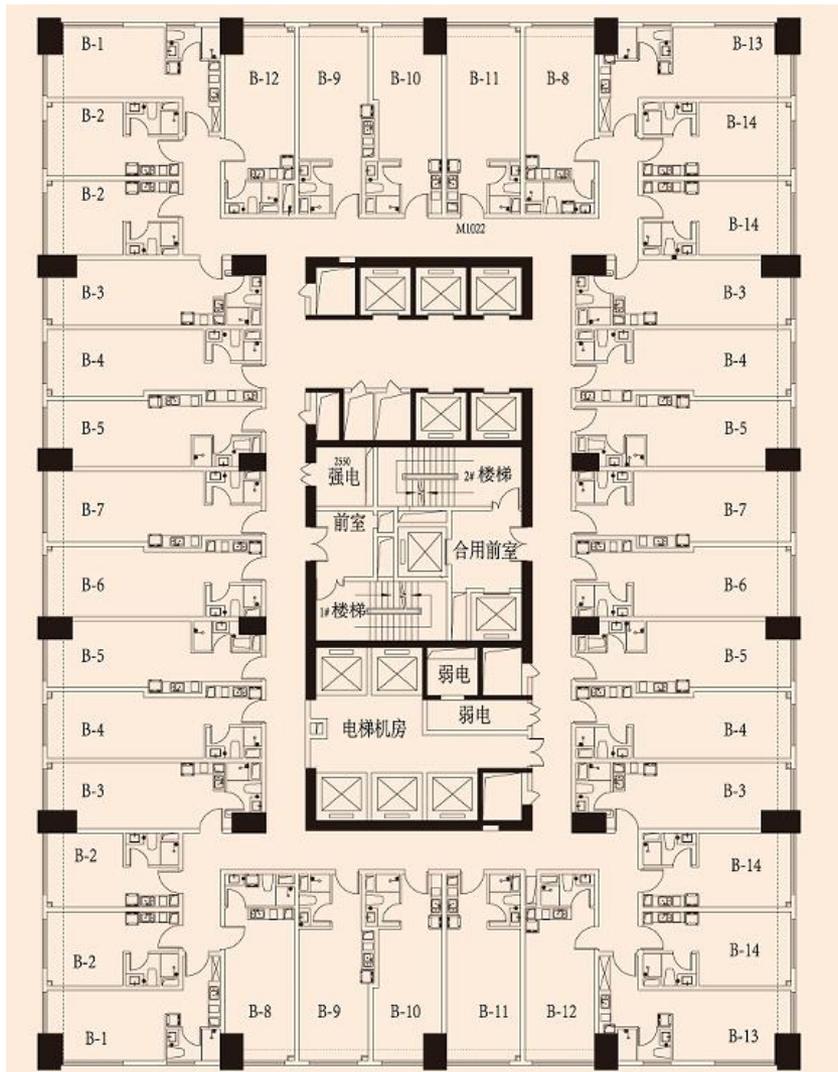


项目位置	中原区电厂路与五龙口南路交叉口向北600米路西
开发企业	郑州华强广场置业有限公司
项目体量	占地67万m <sup>2</sup> ，建面220万m <sup>2</sup>
代理商	易居
推出套数	380套
预计情况	预计6月18日开盘
优惠方式	认筹当天交1000元排号，选房当天再交4000元定金，选房当天可享受总房款1%的优惠； 0首付：在两年内分阶段交清首付款
备注	产品打造U-WE公社，公共空间300m <sup>2</sup> ；客户群体大多是投资客户；按排号顺序选房；40年产权单气；公寓总高度为140米；平层层高2.9米，LOFT层高5.05米；5月21日，华强举行天颂新品发布暨媒体交流会

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
推售房源	公寓	33（1-3F为商业；4-23F为平层公寓；24-33F为LOFT公寓）	1	12T38	30-33m <sup>2</sup>	80
					38-43m <sup>2</sup>	260
					47m <sup>2</sup>	40
	合计					380

# 华强城市广场

LOFT公寓一层平面图



户型	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14
建面(m <sup>2</sup> )	41.07	29.97	40.88	43.89	40.91	47.07	47.08	38.49	39.75	38.34	42.8	38.53	43.79	33.79

# 奥兰和园

5月29日一期**5#、7#、9#会员升级**，当天到访约**500**组，升级**420**组  
2015年12月27日启动0元入会，截止目前入会**2500**余组



项目位置	管城区城东路陇海路向南500米路东
开发企业	郑州奥兰置业有限公司
代理商	同峰
项目体量	占地60余亩，建面约20万m <sup>2</sup>
推出套数	528套
预计情况	预计6月底开盘
优惠方式	①0元入会优惠2000元； ②会员升级：5千抵15000元
备注	项目采用分离式核心筒设计，空中连廊，全部户型南北通透；打造二星级绿色标识住宅，同时配有新风系统、指纹密码锁、品牌电梯，子母防盗门等智能化设备；在希尔顿酒店认筹

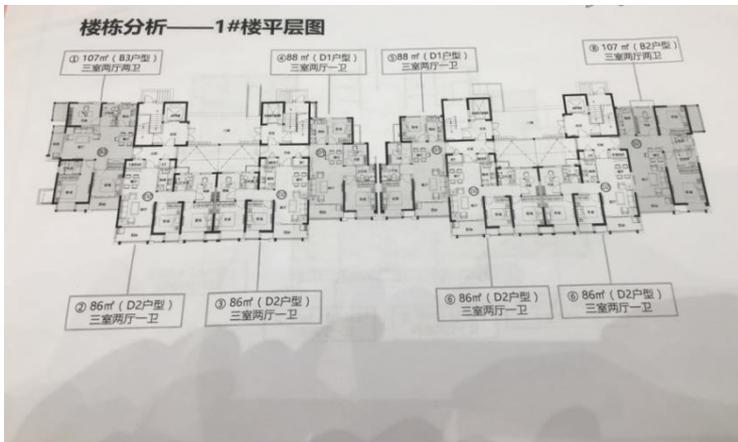
5#楼西单元平面图



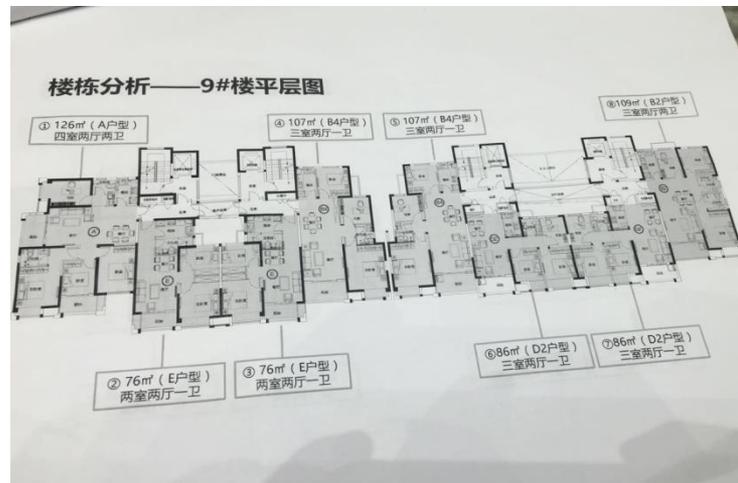
推售情况	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数
	5#	2	27	2T4	约101m <sup>2</sup> 三房 约124m <sup>2</sup> 三房 约126m <sup>2</sup> 三房	108 54 54
7#	2	27	2T4	约89m <sup>2</sup> 两房 约128m <sup>2</sup> 三房 约129m <sup>2</sup> 三房	108 54 54	
9#	1	24	2T4	约115m <sup>2</sup> 三房 约129m <sup>2</sup> 四房	48 48	
合计						<b>528</b>



楼栋分析——1#楼平面图



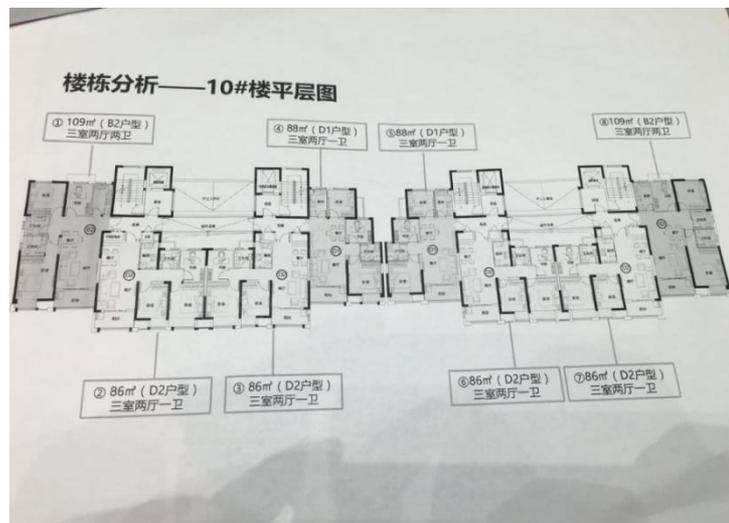
楼栋分析——9#楼平面图



楼栋分析——2#楼平面图



楼栋分析——10#楼平面图



# 升龙御玺

5月28日**A栋、B栋**开盘，当天到访客户**270**组，成交**175**套，3月12日启动认筹，截止开盘排卡**741**张



项目位置	中原区陇海路与桐柏路交汇处		
开发企业	郑州元龙房地产开发有限公司		
代理商	同峰		
项目体量	占地543亩，建面180万m <sup>2</sup>		
推出套数	304	销售套数	175
到访成交率	65%	整体去化率	58%
成交价格	均价9500-10500元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①认筹5千抵2万； ②开盘优惠1%，按时签约优惠1%，全款优惠2%； ③老带新优惠3000元		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型面积	推出套数	销售套数
	A栋	2	20F	2T6	78m <sup>2</sup> 两房	38	38
					99-110m <sup>2</sup> 三房	74	37
					131-138m <sup>2</sup> 三房	112	55
	B栋	2	左单元14F 右单元7F	2T4	92m <sup>2</sup> 两房	36	35
					128-130m <sup>2</sup> 三房	38	10
					182-213m <sup>2</sup> 复式	6	0
合计						<b>304</b>	<b>175</b>

A1座左单元标准层

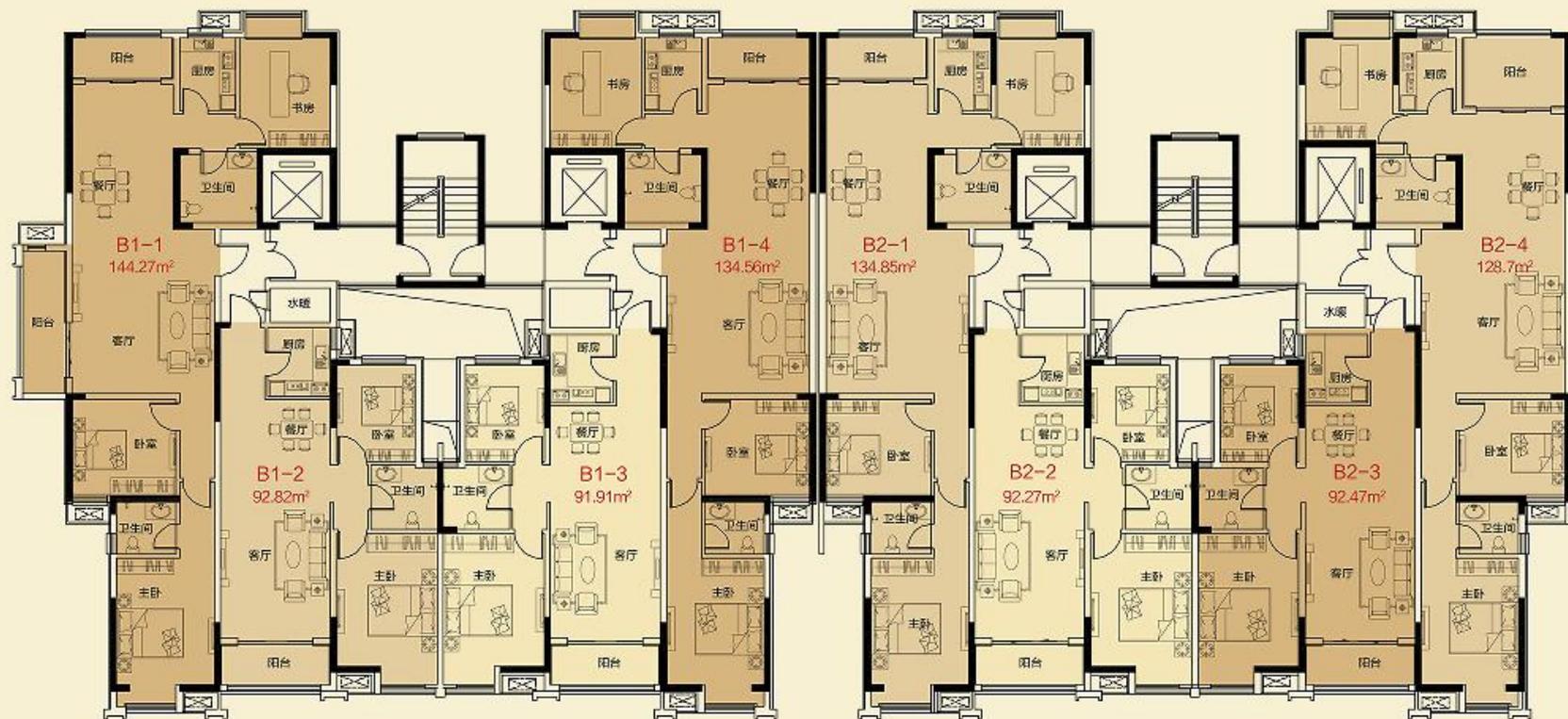


A1座右单元标准层



B座左单元标准层

B座右单元标准层



# 盛润锦绣城

5月28日**公寓部分楼层房源**开盘，截止上午到访约**110**组，成交**74**套，截止开盘排卡约**200**余张



项目位置	中原区棉纺路工人路交汇处（原国棉四厂）		
开发企业	郑州四棉置业有限公司		
项目体量	项目占地205.5亩，建面100万m <sup>2</sup>		
代理公司	易居		
推出套数	192	销售套数	74
到访成交率	67%	整体去化率	39%
成交均价	按揭均价11300元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	① 认筹交1万开盘优惠1%； ② 按揭优惠3%，全款优惠4.5%； ③ 按时签约优惠0.5%； ④ 低首付：首次10%，剩余40%首付款平均两年3次付清；		
备注	40年产权，单气，精装修带家具，装修标准1500元/m <sup>2</sup>		

	物业类型	单元	楼层	梯户	户型面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数	去化套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
锦绣小公馆	公寓	1	22F (本次推售9-10F/12-14F/16-18F)	6T24	43.01	64	36	11700
					44.11	16	14	11950
					50.49	64	8	11300
					56-77	48	16	10600
						<b>合计</b>	<b>192</b>	<b>74</b>

# 锦艺四季城

5月28日二期**高层12#西单元、16#西单元、18#房源**开盘，截止下午5点  
到访约**700**组，成交**406**套；4月23日开始认筹，截止开盘排卡约**834**张



项目位置	惠济区京广快速路与天河路交汇处		
开发企业	河南锦轩置业有限公司		
项目体量	占地2300亩；可售住宅建面：120万m <sup>2</sup>		
代理公司	盛励		
推出套数	512	销售套数	406
到访成交率	58%	整体去化率	79%
成交价格	16#均价9600-9700元/m <sup>2</sup> ； 12#均价9300-9400元/m <sup>2</sup> ； 18#：75m <sup>2</sup> 两房均价：8700-9000元/m <sup>2</sup> ；85-88m <sup>2</sup> 三房均价9200-9400元/m <sup>2</sup> ；整体成交均价9600元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①认筹优惠6千抵2万； ②付款方式优惠：全款优惠4%，按揭优惠3%； ③按时签约（5天内草签）优惠1%； ④当天选房额外优惠1%；		
备注	摇号选房		

	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	销售套数
推售 房源	12#西单元	2	32F	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	64	63
					118m <sup>2</sup> 三房	64	62
	16#西单元	2	32F	2T3	119m <sup>2</sup> 三房	32	31
					126m <sup>2</sup> 三房	32	26
					141m <sup>2</sup> 四房	32	29
	18#	2	32	2T4/2T5	75m <sup>2</sup> 两房	64	50
85-88m <sup>2</sup> 三房					224	145	
合计						<b>512</b>	<b>406</b>

# 城开绿园

5月28日**四期3#房源**开盘，当天到访**100余**组，成交**60**套；

5月2日启动认筹，截至开盘排卡约**100**张



项目位置	中原区农业路与桐柏路交叉路北约600米		
开发企业	河南省城开集团		
项目体量	总占地130亩；总建面：30万m <sup>2</sup>		
代理公司	红火		
推出套数	67	销售套数	60
到访成交率	60%	整体去化率	90%
成交价格	均价11000元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	认筹交2万抵5%总房款（仅限开盘当天），开盘后优惠3%总房款		
备注	在售楼部排卡顺序选房		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	销售套数
	A3	1	18	2T2	144-196m <sup>2</sup> 大平层	67	60
合计						<b>67</b>	<b>60</b>

# 中建观湖国际

5月28日二期高层2#、5#、洋房11#、12#开盘，截止中午十二点到访客户250余组，成交171套；5月7日启动认筹，截止开盘排卡350余张



项目位置	经开区第十五大街和南三环交汇处		
开发企业	郑州滨湖置业有限公司		
项目体量	占地约180亩，建面30万 <sup>m</sup> <sup>2</sup>		
代理公司	易居		
推出套数	210	销售套数	171
到访成交率	68%	整体去化率	81%
成交价格	高层均价9400元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ；洋房1楼18000元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ，2楼15000元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ，标准层13000元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> ，顶层14000元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup>		
优惠方式	①0元入会优惠5000元； ②会员升级：高层5000元优惠20000元，洋房10000元优惠50000元； ③按时签约优惠1%； ④付款方式优惠：低首付无优惠，按揭优惠1%，一次性优惠3%；		
备注	按排卡顺序选房		

推售房源	物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	高层	2#	1	33	2T3 (东户未推)	114 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房	33	33
128 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房						33	33	
洋房	11#、12#	1	30	2T4	88 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 两房	60	32	
					106 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房	30	23	
					128 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房	30	26	
					1层：168 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房 (送地下室、花园)	4	4	
合计			6+1	2T2	2层：193 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房 (送地下室、花园)	4	4	
					3-5层标准层：172 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 三房	12	12	
					6层复式：213 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 四房	4	4	
合计							210	171

# 东鑫凯旋城

5月28日**1#部分房源加推**，全天到访客户约**50余组**，共成交**20套**；  
5月21日启动认筹，截止开盘排卡**55张**



项目位置	龙湖郑新快速路与双湖大道交会处向东800米		
开发企业	河南泽辰置业有限公司（东鑫集团投资）		
项目体量	占地280亩，建面60万m <sup>2</sup>		
代理公司	同策、开发商		
推出套数	20	销售套数	20
到访成交率	40%	整体去化率	100%
成交价格	均价5600元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①0元入会优惠3000元 ②认筹交5000元抵35000元，日增值200元		
备注	认筹送夏凉被一套；每周少量房源加推的形式		

	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
推售房源	1#	2	33	2T4	89m <sup>2</sup> 两房	20	20
					101m <sup>2</sup> 三房		
					115m <sup>2</sup> 三房		
	合计					20	20

# 绿地璀璨天城

5月29日一期2#-6#、9#部分房源开盘，截止下午1点到访客户**1800**组，销控显示成交**780**套；5月7日启动认筹，截止开盘排卡**1750**余张



项目位置	惠济区北三环江山路交汇处西北角		
开发企业	上海绿地集团		
代理公司	盛励&泰辰		
项目体量	占地472亩，建面135万m <sup>2</sup>		
推出套数	1004	销售套数	780
到访成交率	43%	整体去化率	78%
成交均价	两房均价10600元/m <sup>2</sup> ，三房均价10700元/m <sup>2</sup> ，四房均价10500元/m <sup>2</sup> ；整体成交均价10600元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	① 0元入会优惠2000元；认筹交1万元开盘优惠2%总房款，当天前500名认筹，再减2000元总房款； ② 内部员工额外优惠2%； ③ 开盘当天选房成功优惠1%，按时签约优惠1%；		
备注	省体育馆开盘，摇号方式选房；低首付：首付10%，剩余到2017年底分两次付清		

楼栋号	梯户比	楼层	房型	面积	推出套数	成交套数
2#、3#、4#西单元、5#东单元、6#西单元、9#部分房源	2T4/5/7	21F、28F、34F	两室两厅	62-79m <sup>2</sup>	505	362
			三室两厅	87-92m <sup>2</sup>	356	341
			四室两厅	139-145m <sup>2</sup>	143	77
合计					<b>1004</b>	<b>780</b>

# 坤达祥龙城

5月29日**一期5#房源**开盘，当天到访约**130组**，去化**99套**；4月26日启动认筹，截止开盘排卡**110**余张



项目位置	新郑市龙湖镇龙湖大道与祥云路交叉口东150米		
开发企业	郑州坤达置业有限公司		
项目体量	占地90亩，建面20万m <sup>2</sup>		
代理公司	盛励		
推出套数	120	销售套数	99
到访成交率	76%	整体去化率	83%
成交价格	整体均价6300元/m <sup>2</sup> ；一楼均价10000元/m <sup>2</sup> （赠送地下室及前后花园）		
优惠	①认筹交5000元抵1万元，开盘当天优惠1%； ②首付20%优惠3%，全款优惠4%		

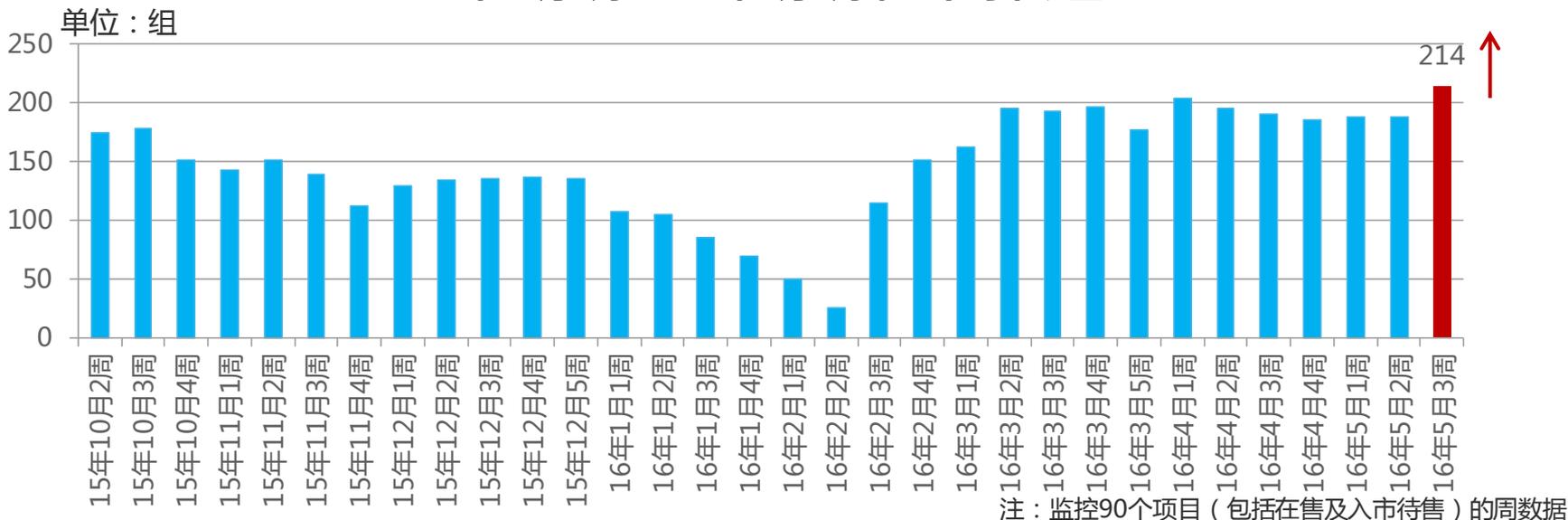
推售情况	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	5#	1	30F	2T4	79-85m <sup>2</sup> 两房	60	52
					117m <sup>2</sup> 三房	30	25
					126m <sup>2</sup> 三房	30	22
合计						<b>120</b>	<b>99</b>

# 典型项目监控

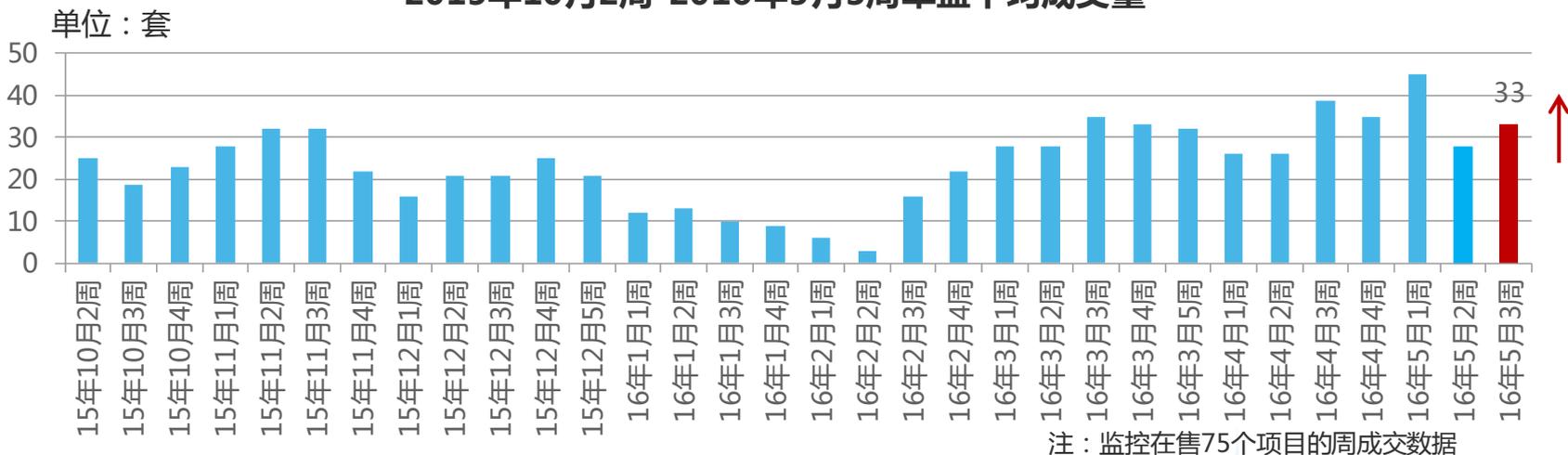
2016年5月3周单盘**平均来访214组**，环比**上升14%**

2016年5月3周单盘**平均成交33套**，环比**上升18%**

### 2015年10月2周-2016年5月3周单盘平均来访量

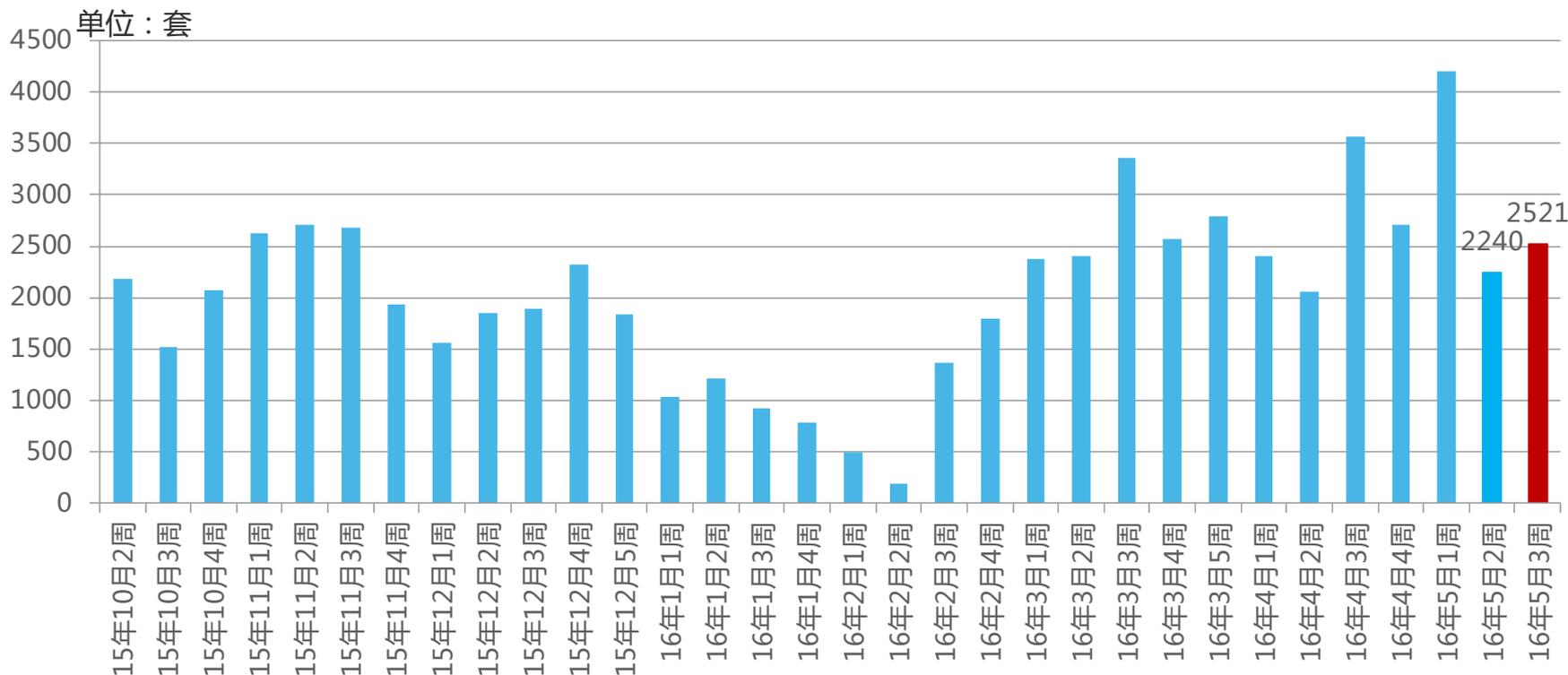


### 2015年10月2周-2016年5月3周单盘平均成交量



# 典型项目监控

## 2015年10月2周-2016年5月3周郑州项目总体成交量

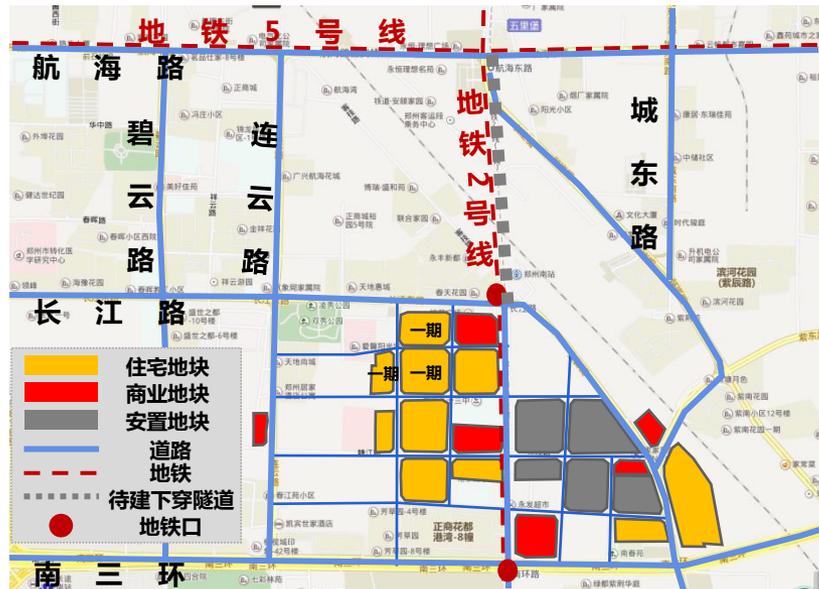


◆2016年5月3周实际监控到项目90个，0元入会项目3个，认筹期项目15个，开盘项目8个；在售项目总成交量**2521套**，环比增加**13%**；

◆成交量在50套以上的项目15个（其中成交量在100套以上的项目5个，比上周增加2个），比上周增加5个；表现突出的平销期的汇泉西悦城（102套）、北区锦艺的2个开盘项目（锦艺四季城114套、锦艺金水湾430套）；

# 新盘-鑫苑国际新城

## 十里铺改造综合体项目，地铁口+三环内千亩大盘



开发商	郑州鑫南置业有限公司	位置	管城区长江路与紫荆山路交汇处
占地面积	约1065亩（其中安置328亩）	建筑面积	约420万 $m^2$ （可售约210万 $m^2$ ）
容积率	4.39（一期4.1）	代理公司	自销、盛励（确定的）
物业类型	综合体	建筑风格	新古典主义
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑫苑国际新城为十里铺改造项目，分21个地块开发；其中5块安置地块、6块为商业用地，住宅地块10个；规划住宅，风情商业步行街、集中式商业中心等多业态综合体；首期启动3个住宅地块，总占地133.6亩，容积率约为4.1，计容建面约36万<math>m^2</math>，规划为18-26F住宅，配有部分底层商业，详细规划未定；后期项目配有50万<math>m^2</math>大型全能商业综合体，规划有多所幼儿园、小学、中学；</li> <li>一期住宅地块规划为45-175<math>m^2</math>全面积段产品，目前推售户型75<math>m^2</math>两房、88<math>m^2</math>小三房、120<math>m^2</math>三房；</li> <li>项目以“绿色、智慧、科技、宜居”为主题打造，详细配套未定，园林设计采用新古典主义景观规划；</li> </ul>		
目前阶段	项目4月30日临售开放（紫荆山路与商城路交叉口北200米路东），目前处于前期咨询阶段，工地正在打地基		
预计情况	预计6月中下旬项目售楼部开放，7月初认筹，9月开盘		

# 新盘-鑫苑国际新城

项目地块较多，共21个地块组成，体量百万级，总体量近300万 $m^2$ ，地上可售体量约210万 $m^2$

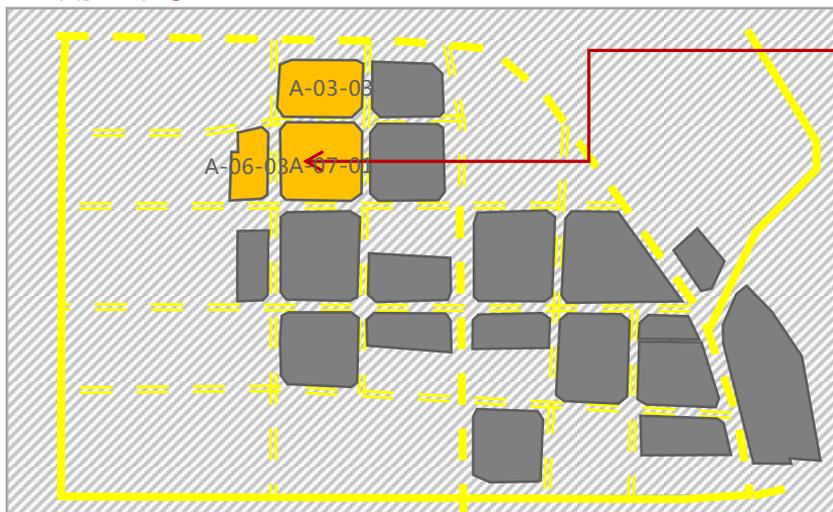


地块编号	占地面积 ( $m^2$ )	容积率	地上建面 ( $m^2$ )
A-03-03	25602	4.60	117744
A-06-03	18036	3.49	62989
A-07-01	45448	3.98	180883
A-11-03	15122	3.10	46878
A-12-01	50965	4.15	211505
A-16-01	41830	4.19	175268
A-04-04	19200	5.99	115008
A-08-01	40754	4.89	199185
A-13-02	27231	4.49	122364
A-17-01	22225	4.39	97470
B-06-17	13441	6.00	80646
B-09-01	9380	6.00	56271
B-12-02	26076	4.79	124984
A-09-09	8843	1.50	13256
B-10-01(开)	35186	3.06	107808
B-13-01	84637	4.88	412966
<b>总计</b>	<b>483976</b>	<b>—</b>	<b>2125224</b>

# 新盘-鑫苑国际新城

一期由三个地块已摘牌，均为高层住宅产品，产品未最终确定，计划年度销售目标20亿元

## 一期地块位置



地块	地块编号	成交时间	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑限高 (m)	地上建面 (m <sup>2</sup> )
一期地块	A-03-03	2016-2-18	25602	4.6	80	117769
	A-06-03	2016-2-18	18036	3.5	60	63126
	A-07-01	2016-2-18	45448	4.0	80	181792
小计			<b>89086</b>	<b>4.1</b>	—	<b>362687</b>

- **产品规划**：首期启动区共3个地块组成，A-06-03地块共4栋高层住宅，A-07-01地块共9栋高层住宅，A-03-03地块共8栋高层住宅；
- **年度目标**：目标销售20亿，预计销售2000套以上；
- **户型规划**：全面积段户型，户型以120-140m<sup>2</sup>三房为主，小户型及160 m<sup>2</sup>、170 m<sup>2</sup>占比较少；目前产品未最终确定；

# 新盘-光之谷

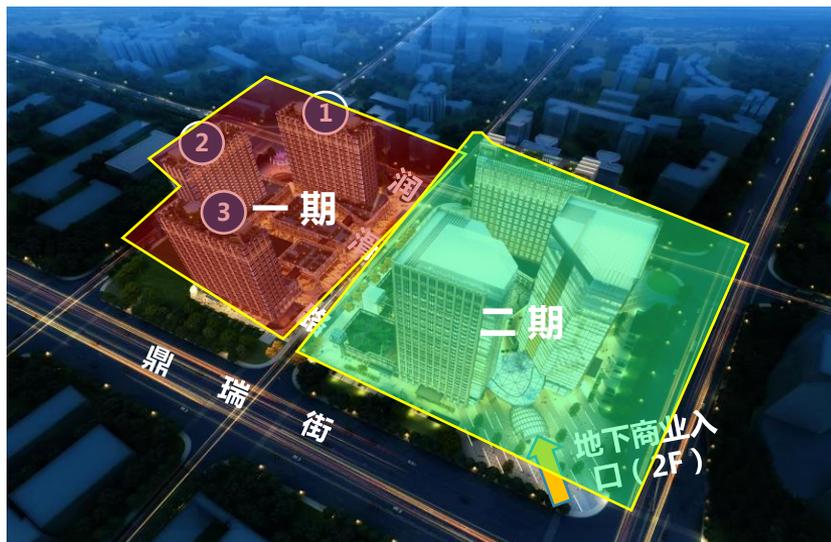
## 电商产业园+地铁口+商业配套齐全



<b>开发商</b>	河南光谷置业有限公司	<b>位置</b>	南三环与金岱路交口向南800米路西
<b>占地面积</b>	5.4万方（一期2.4万方）	<b>建筑面积</b>	28万方（一期12.5万方）
<b>容积率</b>	3.49	<b>代理公司</b>	精工
<b>物业类型</b>	LOFT、公寓、写字楼、商业	<b>产权</b>	40年
<b>项目概况</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目总占地5.4万方，总建筑面积28万平方米，集LOFT、智能公寓、4D购物中心、5A写字楼、主题商务酒店、互联网实体基地、云数据服务中心七维业态于一体的综合性智慧住区；无暖气及天然气；</li> <li>一期占地2.4万方，建面12.5万方，规划有2栋LOFT（层高5米），1栋平层公寓（层高3米），集中商业4万方；连廊设计；地下2层停车位；</li> <li>二期占地3万方，建面15.5万方，规划有2栋写字楼及1栋主题酒店；</li> <li>社区配套：综合性购物中心、大型商超、BLOCK商业街区、主题商务酒店等；</li> </ul>		
<b>目前阶段</b>	5月22日营销中心已对外开放，目前处于前期咨询阶段，项目处于打地基阶段		
<b>预计情况</b>	预计7月初开始认筹		

# 新盘-光之谷

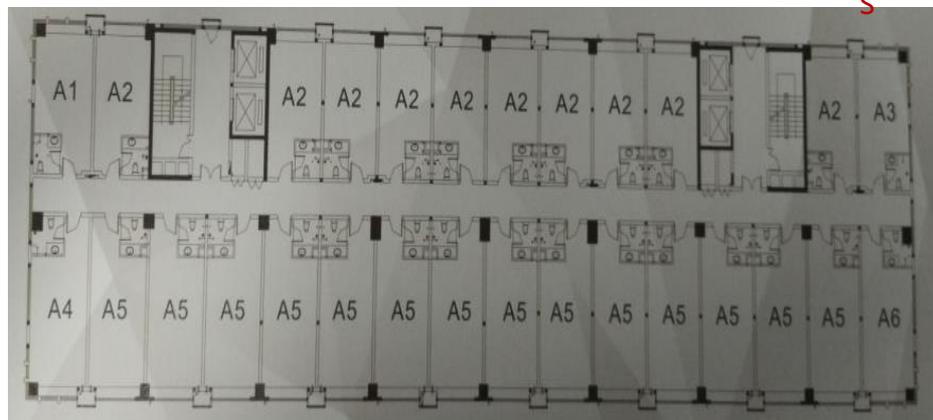
分两期开发，一期规划3栋公寓、LOFT产品及集中商业，连廊设计，公寓面积区间38-55m<sup>2</sup>



一期产品情况						
物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	面积 ( m <sup>2</sup> )	套数
LOFT	1#	1	16	4T28	40.78-51.62	392
SOHO公寓	2#	1	25	4T23	52.3-54.98	529
LOFT	3#	1	16	4T26	38-55	364
合计						1285

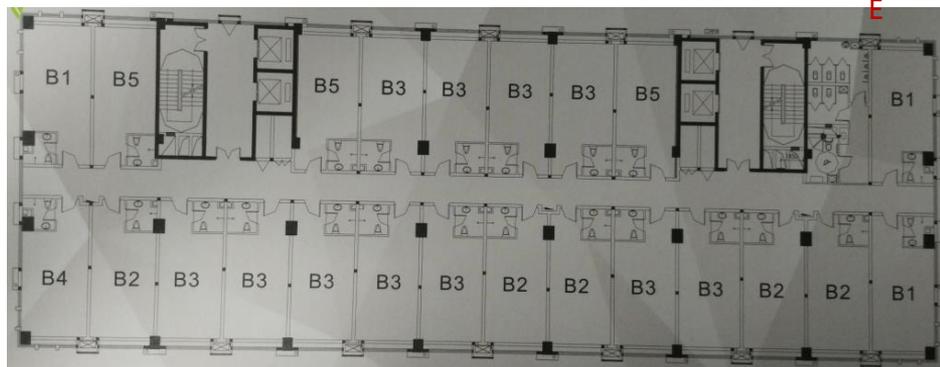
1#楼平面图

建筑面积约：40.78-51.62m<sup>2</sup>



2#楼平面图

建筑面积约：52.3-54.98m<sup>2</sup>



# 新盘-光之谷

郑尉路上围挡



售楼部外观



售楼部内部VR体验区



摆位及前台



沙盘



售楼部内部



内部为  
LOFT及公寓样板间

## 鑫苑国际新城——入市、项目价值点



鑫苑国际新城

Great Change

### 改变城市格局 郑州至此不同

一站式名优教育链 | 50万㎡全能商业 | 地铁上盖至臻繁华 | 45-175㎡智能健康人居

建筑是城市成长的年轮，记录着时代最富下城市的梦想和憧憬  
鑫苑·国际新城，鑫苑19年城市运营  
以国际化视野看郑州，站在城市运营制高点，首创420万㎡城市综合体  
建立商业、商务办公、教育、休闲、娱乐等全生活体系，掌握时代脉搏未来

三环内 双地铁口 420万㎡全价值链综合体 恢弘入市

营销中心 紫荆山路与商城北200米路东  
服务热线 5652 3333

项目地址：管城区长江路与紫荆山路交汇处

## 奥兰和园——认筹



奥兰和园

### 5月29日 VIP会员升级

尊享5000抵15000电商钜惠

二环内·地铁旁·建面86-143㎡静逸华宅

奥兰和园，于二环内稀缺地段，领取20万方上盖地块，区域内由符合绿色低碳设计标准二星要求建筑，一站式服务配套，3.48超低容积率，繁华之上静谧静逸，品质生活助您起步。5月29日，VIP会员升级钜惠上盖，86-143㎡静逸华宅，全城争藏！

OU RLAND & PARK

OU RLAND & PARK

OU RLAND & PARK

Vip Line 8551 6666

营销中心 城东路陇海路向南500米路西二里岗南苑  
售楼地址 城东路陇海路向南500米路西二里岗南苑

项目地址：管城区城东路陇海路向南500米路东

## 五龙新城——冠名蔡依林演唱会



五龙新城  
高力建事 英力筑城

蔡依林  
2016

**PLAY**

世界巡回演唱会

2016.06.11 (Sat) 19:30  
郑州站 | 郑州国际会展中心 |  
票价: 1090 / 890 / 690 / 490 / 390 / 290元  
总票房热线: 0371-88888896 16236922020  
票务代理: 大麦网 订票电话: 10103721 大麦网旗舰店: www.damai.cn

主办单位: 河南盛世文化传媒有限公司  
承办单位: 河南盛世文化传媒有限公司  
唯一指定票务机构: WTBHSC 唯一指定艺人下属酒店: 7天酒店  
唯一指定酒店: 河南新业酒店 唯一指定保险: NCI 新华保险  
唯一指定珠宝: 尚品珠宝 媒体支持: 郑州晚报 河南商报 河南电视台  
演出场馆: 郑州国际会展中心

混出箱物

扫码购票

项目地址：五龙口南路与冉屯路东路交叉口

## 恒祥百悦城——品牌发布会



恒祥实业  
City of Joy  
恒祥百悦城

恒祥16载  
岳来悦好

岳云鹏相声专场——郑州站

2016年8月20日19:30 郑州国际会展中心(轩辕堂)

票务代理 www.damai.cn 订票热线 1010-3721

演出票价: 1688 / 1288 / 988 / 688 / 488 / 288

独家冠名: 河南恒祥实业有限公司 主办单位: 天津市金时广告传媒有限公司 天津九州盛世广告传媒有限公司  
承办单位: 河南金粉世佳文化传播有限公司 郑州天真科技有限公司 河南新志羊砚文化传播有限公司

5552 1111 项目地址: 经七路与红专路交叉口东

花园路·国贸旁·双地铁 | 43-76m<sup>2</sup>铂金公馆 | 3000元享20000元钜惠 | 电商入会即将启动

项目地址：金水区经七路与红专路交叉口路东

# 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>

