



郑州市市场周报【2019年第10期】

泰辰行技术中心市场研究部

本周导读



项目动态 (开盘/认筹/预售)

本周共有5个项目开盘，1个认筹，进入3月份，项目推盘意愿明显增强



市场监控 (数据/TOP榜)

季节性回暖后来访成交趋于正常水平，与去年同期水平相比有一定程度下滑



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应29宗，市区3宗，巩义市区1宗，其余为巩义小镇用地，成交8宗



热点解读 (全国/河南/郑州)

住房和城乡建设部部长王蒙徽在全国两会“部长通道”接受采访时强调，房地产调控将保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落，2019年将继续促进房地产市场平稳健康发展



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—保利海德公园

进入3月份，项目推盘意愿明显增强，本周开盘项目共有5个，因主城区项目去化较差，拉低整体去化率，近郊项目因蓄客充足，性价比高，优惠力度大等，成交整体较好

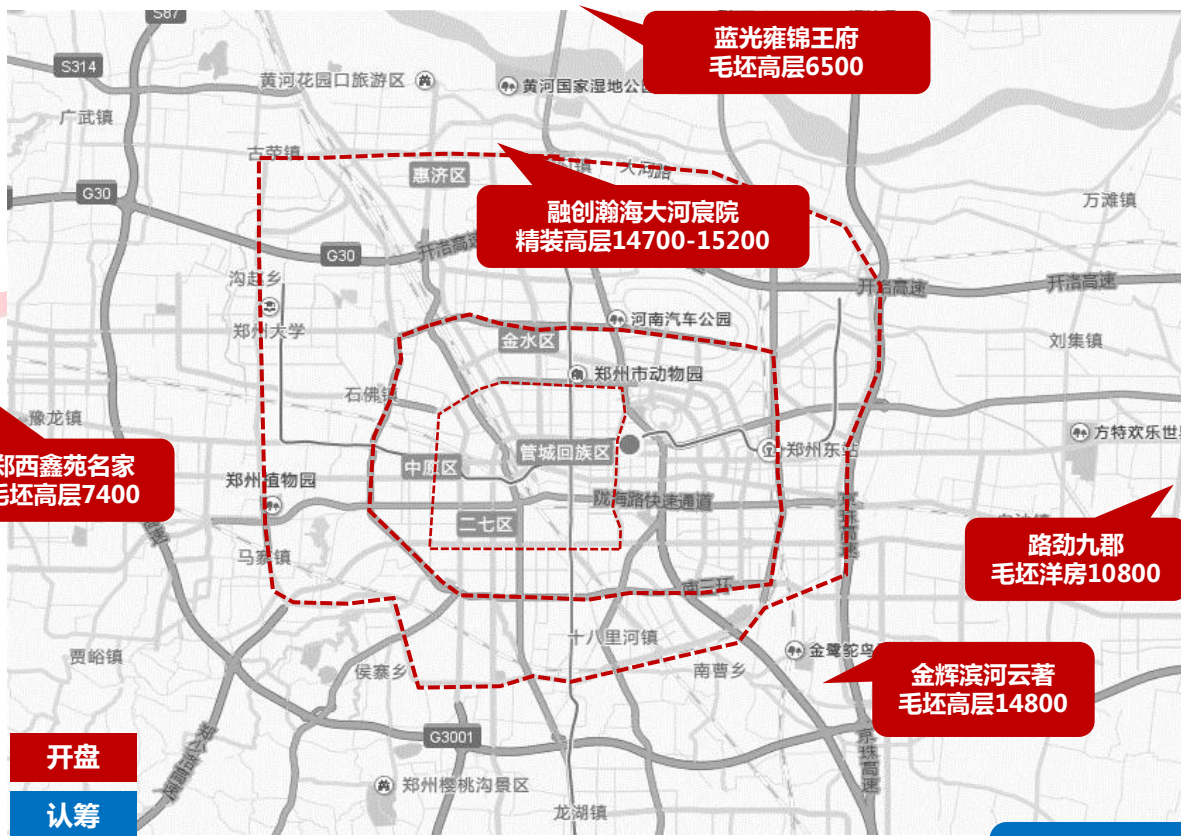
本周开盘5个项目，推出764套，去化498套，去化率63%

住宅项目推售情况

开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
金辉滨河云著	高层	198	62	31%
融创瀚海大河宸院	高层	100	40	40%
路劲九郡	洋房	14	12	86%
郑西鑫苑名家	高层	144	109	76%
蓝光雍锦王府	高层、洋房	308	260	84%
合计		764	483	63%

住宅项目认筹情况

认筹项目	认筹物业	推出套数	认筹套数	认筹率
瀚海航城	高层	376	270	72%
合计		376	270	72%



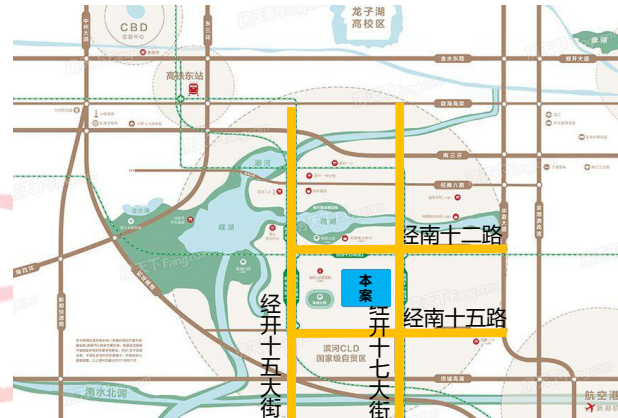
瀚海航城
精装高层8100

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘 (金辉滨河云著-销售概况)

3月12日针对**高层19#**房源进行现场开盘，推出**198套**，去化**62套**，去化率**31%**；2月18日开始蓄客，截止开盘蓄客约**140组**

项目位置	经开区 经南十三路与经南十四路交叉口		开发公司	西安金辉兴业房地产开发有限公司	
占地	133亩	建面	22万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	73%	
蓄客及到访	2月18日开始蓄客，定存20000优惠5000，认筹20000开盘优惠1%，截至开盘蓄客约140组，当天参与选房约85组				
成交价格	均价14800元/㎡（毛坯）				
竞品价格	融侨府15500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①定存2万优惠5千②认筹2万优惠1%③认购优惠1%				
客户来源	客户大多来源于金水、郑东及经开区周边，年龄段集中在25-35岁的客户群体				
推广渠道	使用链家、标点、搜狐等分销，户外大牌、道旗、灯杆旗等方式推广				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期15%，取消全部优惠，根据客户自由选择（一年分期无息，两年分期需客户支付第二年利息，利率为0.88%/月），2018年3月21日摘地，楼面价达10815元/㎡				
项目近期开盘	推出时间		2019-3-12		
	高层	推出楼栋	19#		
		成交价格	14800（毛坯）		
		成交套数/供应套数	62/198		
	洋房	推出楼栋	本次无洋房供应		
		成交价格			
成交套数/供应套数					



新推 在售 待售 售罄

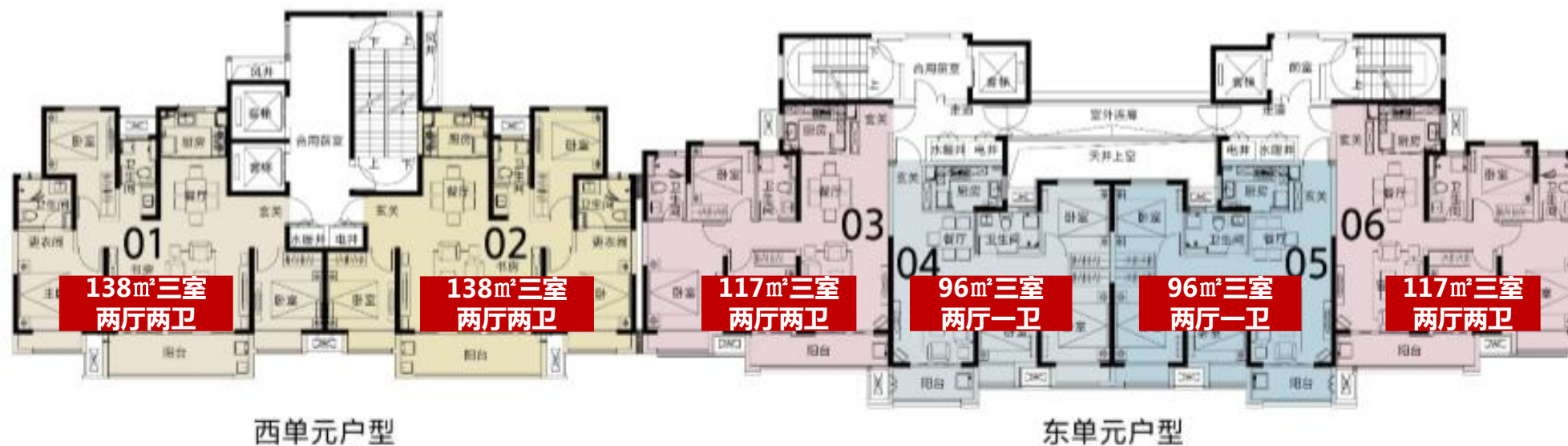
本次去化分析： 去化效果较差

- 1) 18年下半年以来伴随市场下行，虽为高规划区，但整体配套尚在规划或建设期，市场价值未完全释放，现阶段导客困难；
- 2) 周边竞品多且竞品货量充足，市场竞争激烈；
- 3) 项目营销推广力度小，客户知晓度低

项目动态-开盘（金辉滨河云著-产品分析）

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	19#	2D	一单元2T4 二单元2T2	33F	三室两厅一卫	96	14300	66	40	61%
						三室两厅两卫	117	14200	66	20	30%
						三室两厅两卫	138	15100	66	2	3%
	合计								198	62	31%

19# 平层图



项目动态-开盘 (金辉滨河云著-户型分析)

96m²三室两厅一卫



优势：

- 1) 户型方正透明，开间进深比为10.15 : 9.13
- 2) 3开间朝南，全明通透
- 3) 所有卧室均设计衣柜位，无过小卧室
- 4) 餐厅不占过道
- 5) U型厨房，转身操作更便捷

劣势：

- 1) 两卧室门相对，私密性较差
- 2) 过道较为狭长，浪费面积

117m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 独立玄关设计，私密性更强
- 2) 主卧为步入式衣帽间套房设计
- 3) 超宽阳台，约6米长
- 4) U型厨房，转身操作更便捷

劣势：

- 1) 儿童房与老人房门门相对，私密性较差

138m²三室两厅两卫



优势：

- 1) 4开间朝南，约7米长超宽阳台
- 2) 独立玄关设计，起居更加私密
- 3) 主卧套房设计

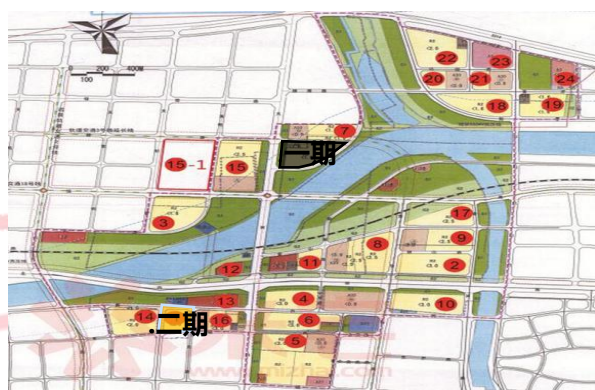
劣势：

- 1) 书房为开放式设计
- 2) 儿童房与主卧门门相对
- 3) 玄关入口正对老人房，私密性差

项目动态-开盘（融创瀚海大河宸院-销售概况）

3月16日加推二期高层3#共计100套，去化40套，去化率40%，前期无蓄客

项目位置	惠济区大河路与天河路交汇处		开发公司	河南省中创置业有限公司	
占地	90亩	建面	9.6万 m²	容积率	2.64
营售团队	自销/链家		到访去化率	——	
蓄客及到访	无蓄客				
成交价格	高层：14700-15200元/m²				
竞品价格	万科民安云城精装15000元/m²				
优惠方式	团购五套起，团购优惠5%+总房款优惠3万				
客户来源	客户主要来源为金水区、惠济区，少量二七区、管城区客户				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	精装（1800元/m²）				
备注	五证齐全，无首付分期，提供装修贷：首付20%，剩余10%贷1年无息，2年3.5%，3年5.8%				



本次开盘去化分析

- 1) 项目位居北四环之外，现有配套缺乏；
- 2) 前期无蓄客，为临时加推；
- 3) 价格较上次开盘上涨500元/m²（本次推出楼栋位置较好于上次开盘楼栋）；
- 4) 开发商近期集中发生多起品质维权事件，对品牌形象造成严重伤害，影响项目开盘去化效果

本案近期开盘17-	小高层/高层	推出时间	2017-4-22	2017-5-13	2018-12-28	2019-3-16
		推出楼栋	一期高层12#、13#、16#、18#	一期高层14#	二期高层5 #6#	二期高层3#
		成交价格	小高层精装：15500-16200元/m²	小高层精装：16000元/m²	高层精装13400-14800元/m²	高层精装14700-15200元/m²
	电梯洋房	成交套数/供应套数	169/240	52/60	70/195	40/100
		推出楼栋	一期洋房3/5/6-11#	一期洋房4#	——	——
		成交价格	洋房标准层精装20000元/m²，一楼毛坯22500元/m²	洋房精装2.1-2.2万元/m²		
		成交套数/供应套数	156/168	23/32		

项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-产品分析)

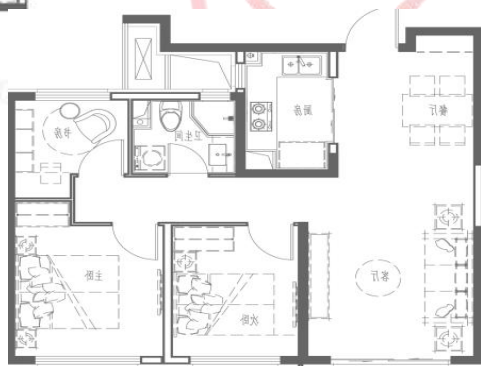
Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	92	15000	50	40	40%
						四室两厅两卫	133	14700	25		
						四室两厅两卫	142	15200	25		
	合计								100	40	40%

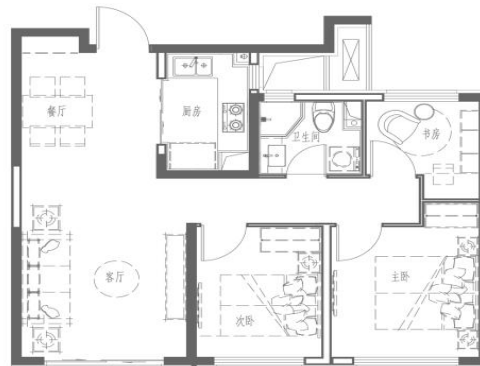
高层3#标准层平面图



133m²四室两厅两卫



92m²三室两厅一卫



92m²三室两厅一卫



142m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

92m²三室两厅一卫



优势：
户型方正；三开间朝南，采光效果好

133m²四室两厅两卫



优势：
入户有玄关设计；动静分离；厨房为U型设计，便捷性好

劣势：
卫生间干湿不分离；卧室门朝向客厅，私密性不好

142m²四室两厅两卫



优势：
主卧功能齐全（衣帽间）；阳台连接次卧，舒适度高；厨房为U型设计，便捷性好

劣势：
书房与次卧朝北，采光效果差，

项目动态-开盘（路劲九郡--销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

3月15日针对二期洋房10#进行现场平开，推出14套，去化12套，去化率86%；年前1月底蓄客，选房当天上午客户交钱锁定房源。

项目位置	中牟县城永乐路与文博路交汇处		开发公司	郑州华首宏田置业有限公司	
占地	总：600亩	建面	总：120万m²	容积率	2.79
营售团队	自销&中原		到访去化率	60%	
蓄客及到访	从年前1月底2号楼开盘后开始蓄客，具体蓄客量未统计，当天到访大概20组左右				
成交价格	洋房标准层142m²四室10800元/m²；一楼单层送花园142m²四室16000元/m²				
竞品价格	无竞品				
优惠方式	按揭优惠5%，一次性优惠7%				
客户来源	客户以中牟县地缘性客户为主，年龄多在25-35岁，以自住为主，购房时更加注重配套、价格、交通等因素				
推广渠道	户外大牌，道旗等				
备注	毛坯，无分期，顶层112m²两室，送露台				



本次开盘去化分析

去化效果较好

- 1、本次加推房源较少，仅14套，前期蓄客时相关房源基本被客户认筹预留；
- 2、房源户型设计上基本无太大劣势，整体居住舒适度较高；
- 3、项目位于中牟县城大体量楼盘，一期以低于竞品价格热销，前期积累一定的客户基础，本次蓄客周期较长，客户容量充足；

推出时间		2018-1-21	2018-4-7	2018-7-7	2018-8-11	2019-3-15
小高层/高层	推出楼栋	一期高层1#	一期高层2#	一期高层3#、3A#	一期高层5#	本次无供应
	成交价格	8100元/m²（毛坯）	8300（毛坯）	8400（毛坯）	8400（毛坯）	
	成交套数/供应套数	130/130	130/130	260/260	262/262	
电梯洋房	推出楼栋	—	—	—	—	二期洋房10#
	成交价格					10800（毛坯）
	成交套数/供应套数					12/14

深度服务 共同成长

二期10#

142m²四室两厅两卫



户型分析：

洋房标准层主要以142平的四室为主

优点：

- 1、面宽以及进深比例较好，空间分布合理，动静分区，干湿分离，动线流畅
- 2、四开间朝南，南北双向阳台通风良好，其它南向卧室均带飘窗，采光面较广，居住体验感相对舒适

缺点：

无太明显缺陷，入户玄关处对有书房入口，隐私性打折，户型相对方正，过道会有面积浪费

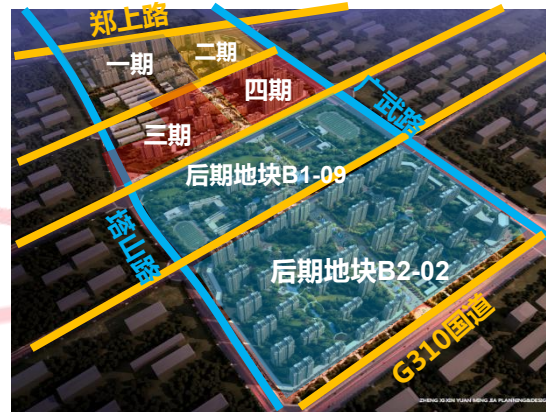
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	二期洋房	10#	1	1T2	7F	两室两厅一卫	112	2	2	100%
						四室两厅两卫	142	10	8	80%
						四室两厅两卫	142	2	2	100%
	合计							14	12	86%

项目动态-开盘（郑西鑫苑名家-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

3月16日针对二期高层1#楼房源进行现场开盘，推出144套，截止中午12点去化109套，去化率76%

项目位置	荥阳市 郑上路与广武路交汇处西南角		开发公司	荥阳鑫苑置业有限公司	
占地	1100亩	建面	155万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销		到访去化率	74%	
蓄客及到访	3月2日启动认筹，累计认筹 170组 ，当天到访 147组				
成交价格	两房7300元/㎡；三房7600元/㎡				
竞品价格	瀚宇天悦湾 7600元/㎡（毛坯）				
优惠方式	开盘优惠5000元；按时签约优惠1%				
客户来源	八成以上均为荥阳本地居民，其次主要为郑州高新区、中原区客户				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次开盘去化分析

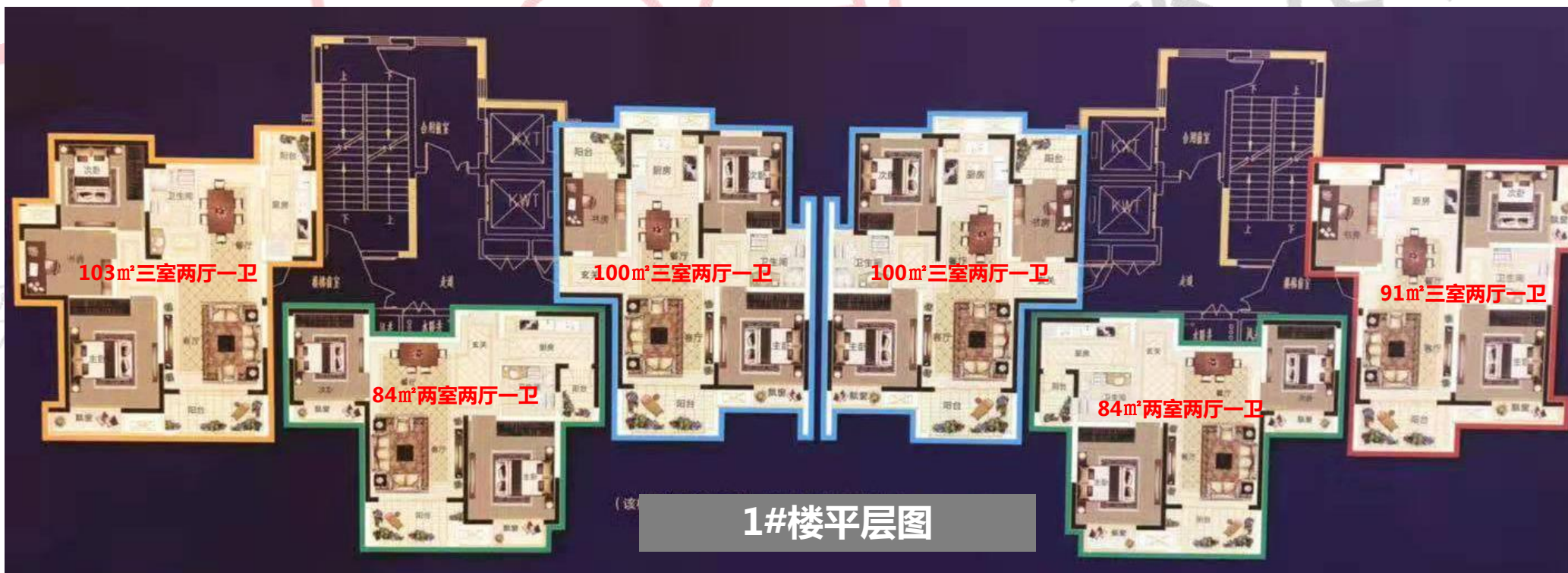
去化效果较好

- 1) 鑫苑早期积累了一定的口碑，在该区域有一定知名度，且自身规划大体量商业
- 2) 本次推出84m²两房/100/103m²三房，面积较小，单价较周边低，总价低，满足刚需客户需求
- 3) 推盘节奏较好，客户流失率低，同时分销带客积极，客户量充足

推出时间		2017-6-24	2017-7-22	2017-8-19	2017-11-25	2018-9-22	2019-3-16
小高层/高层	推出楼栋	二期22/23#	三期22#东单元	三期13#西单元	21#	四期4#	二期1#
	成交价格	6800-7500	7100-7300	7500-8000	7500-7750	7650	7300-7500
	成交套数/供应套数	324/333	87/102	89/102	85/136	215/254	109/144
电梯洋房	推出楼栋	二期15/17#	19#	18#	—	—	—
	成交价格	标准层8000元/m²，首层8300-8500元/m²	洋房8400-8600元/m²（一层 9700元/m²）	8800-9500			
	成交套数/供应套数	44/54	34/72	23/36			

项目动态-开盘 (郑西鑫苑名家-产品分析)

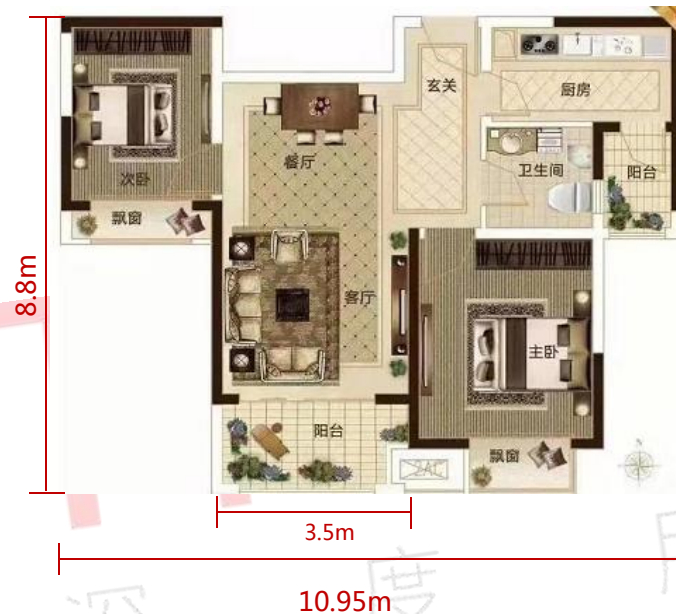
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m ² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T3	26F	两室两厅一卫	84	7300元/m ²	48	30	63%
						三室两厅一卫	91	7600元/m ²	24	18	75%
						三室两厅一卫	100	7600元/m ²	48	42	87%
						三室两厅一卫	103	7600元/m ²	24	19	80%
	合计								144	109	76%



项目动态-开盘 (郑西鑫苑名家-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

84m²两室两厅一卫



优势：

- 1) 紧凑两房，空间利用率较高；
- 2) 客餐厅相连，客厅连接大阳台

劣势：

- 1) 卫生间面积过小且非干湿分离；
- 2) 中间户型，通透性较差

100m²三室两厅一卫



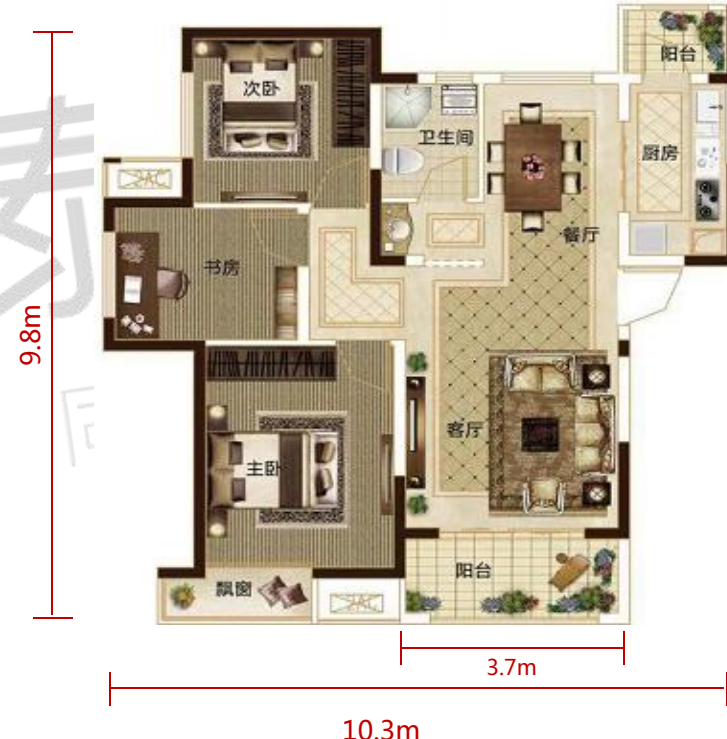
优势：

- 1) 紧凑三房，功能齐全，客餐厅相连；
- 2) 客餐厅相连，客厅连接大阳台

劣势：

- 1) 卫生间面积过小且非干湿分离；
- 2) 入户门正对卫生间，私密性差，影响感官
- 3) 入户走廊过长，浪费面积

103m²三室两厅一卫



优势：

- 1) 紧凑三房，功能齐全，客餐厅相连；
- 2) 动静分区合理，南北通透，卫生间干湿分离设计

劣势：

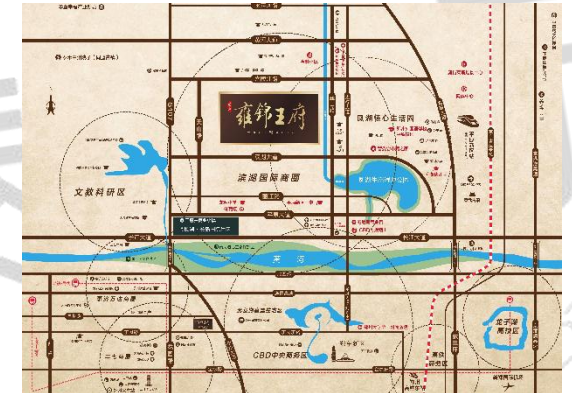
- 1) 餐厅、卫生间相距过近；
- 2) 走廊占用面积较大，影响空间利用率

项目动态-开盘（蓝光雍锦王府-销售概况）

3月16日针对**高层5#、洋房8/11/13/15/16/17#**进行现场开盘，推出**308套**，去化**260套**，去化率**84%**；3月8日开始蓄客，截止开盘蓄客约600组，当天到访420组

项目位置	平原新区 嘉陵江路与华山路交汇处向西200米路南		开发公司	新乡唐普锦鸿房地产开发有限公司	
占地	86亩	建面	15.7万方	容积率	1.9
营售团队	自销		到访去化率	62%	
蓄客及到访	3月8日开始蓄客，截止开盘蓄客约600组，当天到访420组				
成交价格	高层6500元/m² 洋房标准层7500元/m²，首层12000元/m²（送花园和地下室），顶层9200元/m²（送露台）				
竞品价格	恒大御景湾高层8500元/m²（精装）				
优惠方式	1) 当天签约优惠1.8个点；2) 链家推荐额外优惠2个点；3) 开盘当天认购赠送车位一个，第二个车位6万；4) 首付1万，剩余首付两年分四次还清（首付比例20%）				
客户来源	60%客户来源于郑州市（东区上班较多），少部分周边县市客户				
推广渠道	户外、微信、分销				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

项目近期开盘	推出时间		2019-3-16
	高层	推出楼栋	5#
		成交价格	6500（毛坯）
		成交套数/供应套数	78/88
	洋房	推出楼栋	8/11/13/15/16/17#
		成交价格	标准层7500（毛坯）
		成交套数/供应套数	182/220



新推

在售

待售

售罄



本次开盘去化分析

去化效果较好

- 1) 链家拉访积极，前期蓄客充足；
- 2) 位于平原新区，107国道旁，区位优势
- 2) 首开优惠力度较大，性价比较高；
- 3) 较周边竞品价格优势明显。

Ticheer
深度服务 共同成长

5# 户型排列图



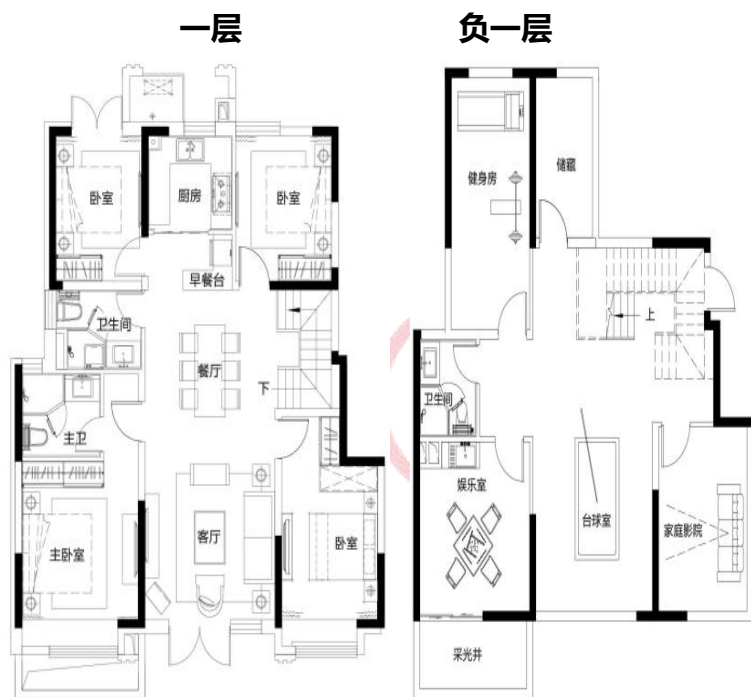
- 1) 均三开间朝南，布局合理，动静分区，南北通透；
- 2) 阳台附带多功能区；
- 3) 主卧均套间设计

劣势：

- 1) 无小户型
- 2) 东边户卫生间正对餐厅；

项目动态-开盘 (蓝光雍锦王府-产品分析)

洋房151m²四室两厅四卫 (底跃)



洋房158m²四室两厅三卫



洋房179m²四室两厅四卫 (顶跃)

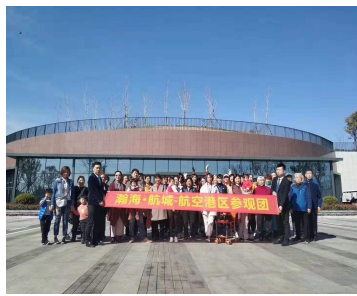


项目动态-认筹（瀚海航城-认筹概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

3月16日针对**四期高层3#西单元、5#东单元和8#**进行认筹活动，共推出**376套**房源；当天到访客户**320组**左右，认筹客户约**270组**

项目位置	航空港区 南港板块会展路和瑞空路交叉口		开发商	河南瀚海港汇置业有限公司	
占地	1700亩	建面	300万m²	容积率	3.5
营销团队	自销				
推出套数	376套				
预计价格	8100元/m²（精装）				
优惠方式	5万认筹，按揭优惠1%，全款10%				
客户来源	地市客户65%（以周口、许昌、南阳为主），郑州市区投资客户30%（瀚海老业主为主）；当地客户少量。				
推广渠道	分销：链家、标点、房友；全民转介；看房团；地市答谢会				
备注	首付30%，不限购				

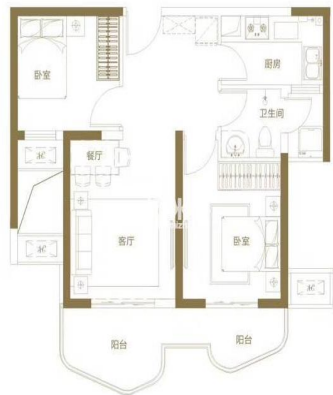


项目 近期 开盘	推出时间		2018-3-30	2018-6-30	2018-10-27
	高层	推出楼栋	二期高层1#、2#、4#、7#、8#剩余房源开盘	三期高层部分房源	四期高层1#、2#、5#
		成交价格	6000元/m²（毛坯）	7500元/m²（精装）	7800元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	720/720	994/1042	756/772

项目动态-认筹 (瀚海航城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

70m²两室两厅一卫



户型分析：

- 南向大阳台、无过道面积浪费
- 南北不通透

90m²三室两厅一卫



户型分析：

- 三开间朝南、南向大阳台、餐客一体
- 卫生间干湿分离

110m²三室两厅两卫

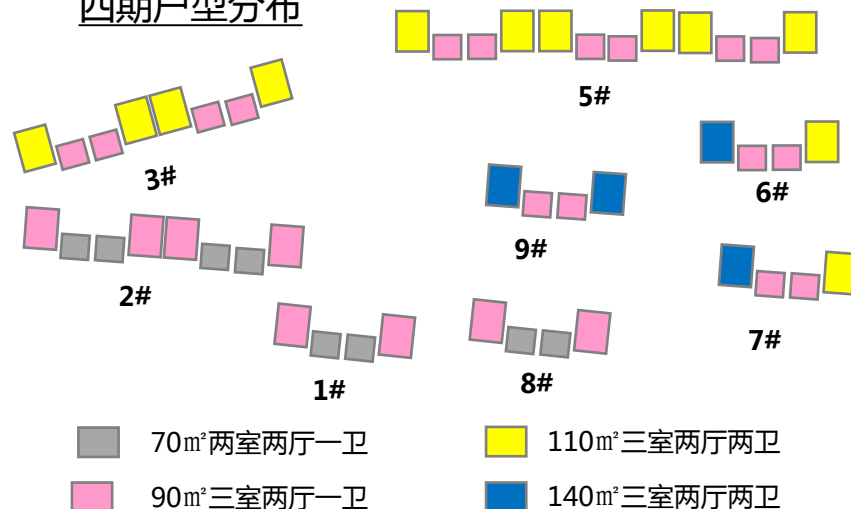


户型分析：

- 南向大阳台、主卧独卫
- 动静不分离

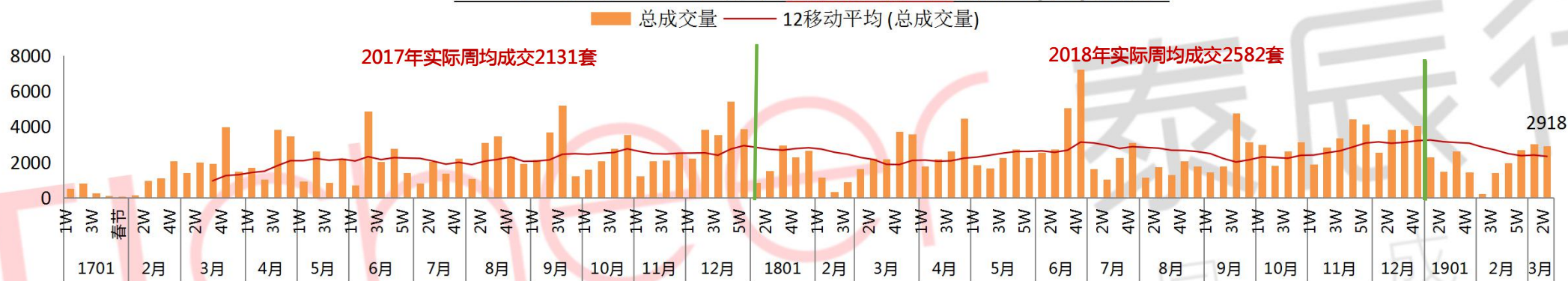
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（ m² ）	推出套数
高层	3#	2	2T4	33F	两室两厅一卫	90	66
					三室两厅一卫	110	66
	5#	3		33F	两室两厅一卫	90	66
					三室两厅一卫	110	66
	8#	1		28F	三室两厅一卫	70	56
					三室两厅两卫	90	56
合计（此次认筹推出四期剩余的三个单元）							376

四期户型分布

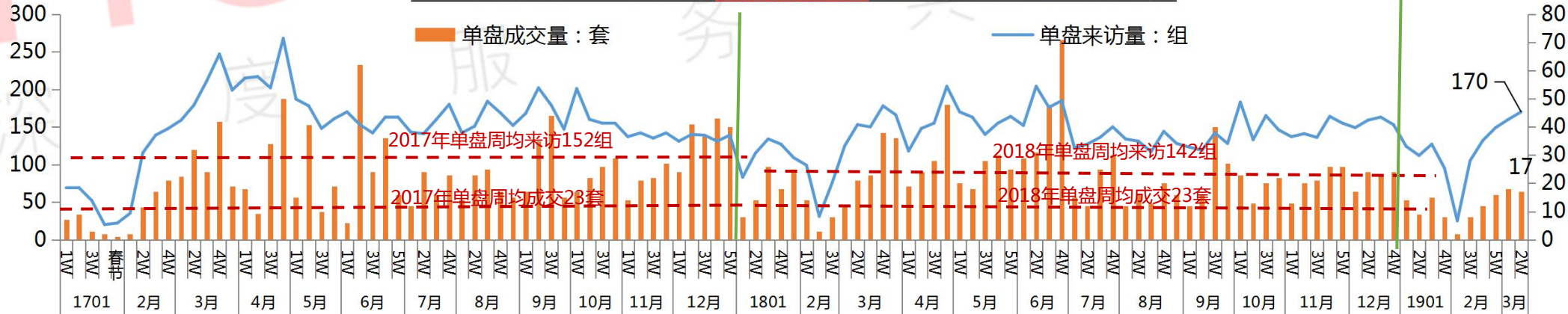


3月2周大郑州实际成交总量2918套，环比下降3%，同比下降22%；单盘周均来访环比上升6%，单盘周均成交量环比下降6%

2017年1月1周-2019年3月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年3月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

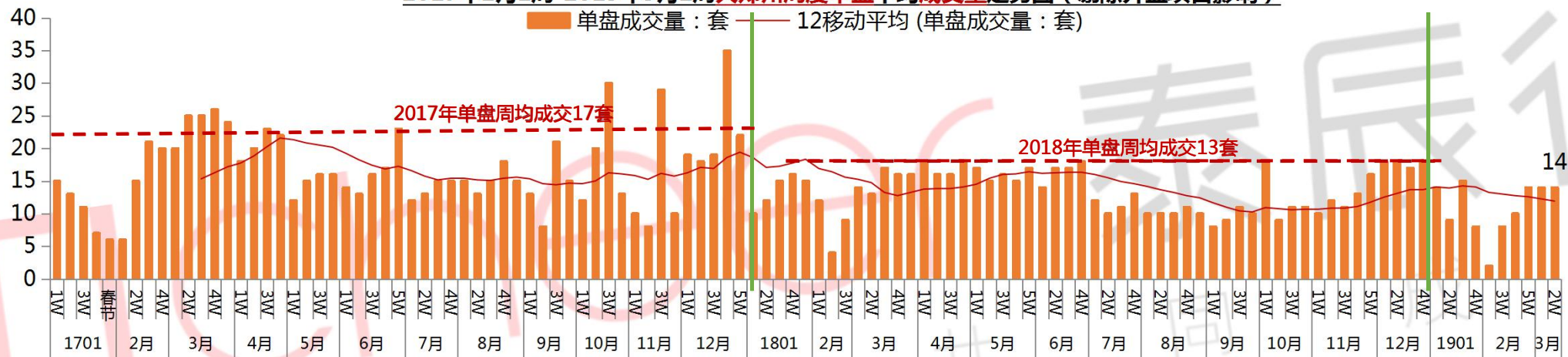


◆ 3月2周大郑州实际监控到住宅项目209个，共计来访35565次，其中单盘平均来访170次；监控到住宅在售项目176个，共计成交2918套，单盘平均成交17套；其中无货在售项目22个，全新待售项目11个

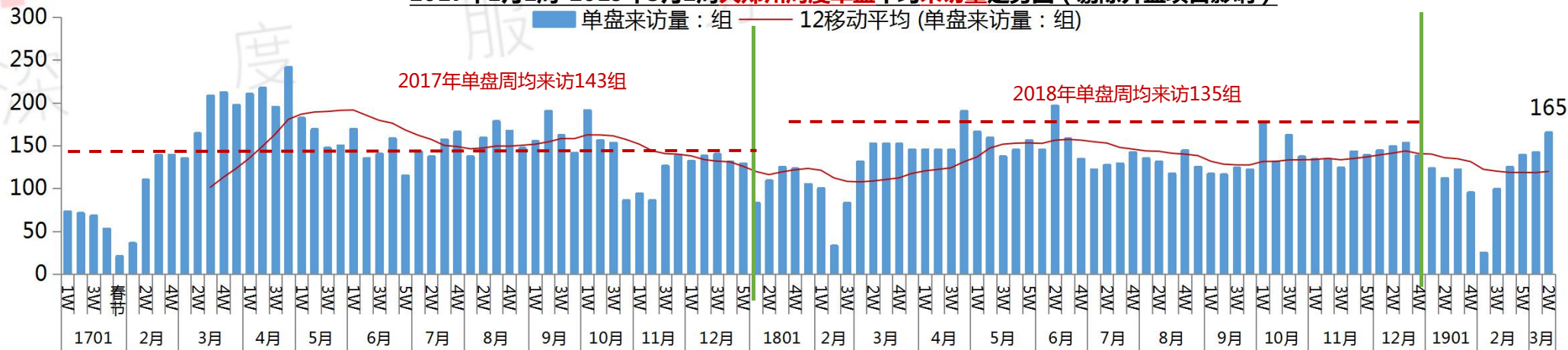
市场监控-平销数据-周度大郑州

3月2周单盘周均来访量**环比上升16%**，**同比上升9%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比下降13%**；单盘周均来访量同环比均上升，但单盘周均成交量依旧处于较低水平，客户观望情绪较重

2017年1月1周-2019年3月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）

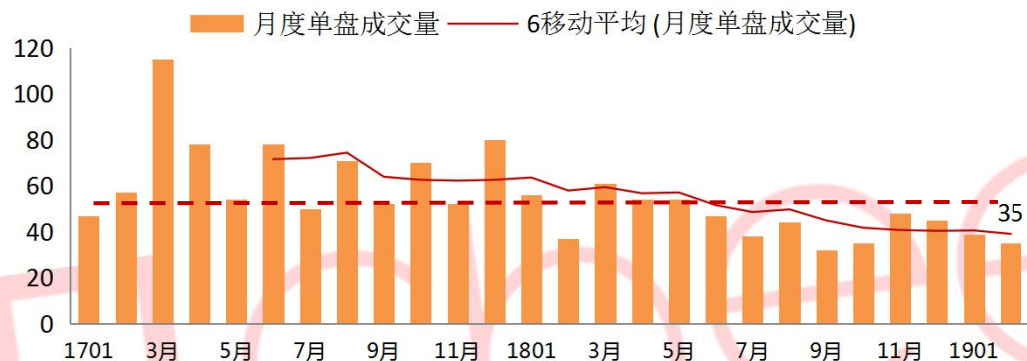


2017年1月1周-2019年3月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）

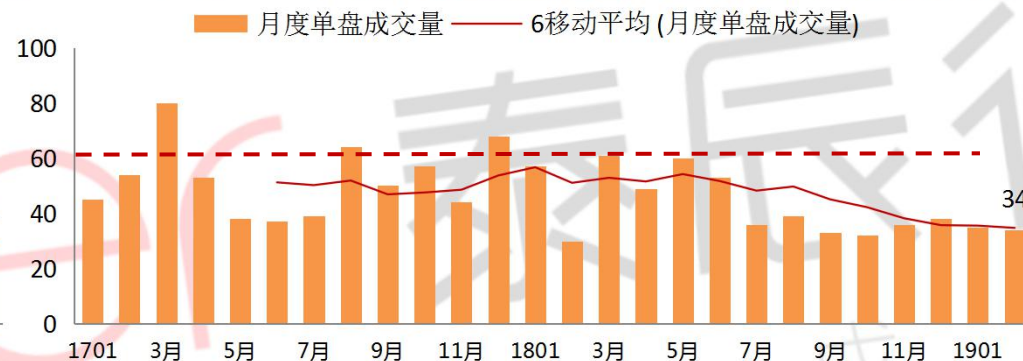


受春节假期影响，市区及郊区2月月度单盘月均来访及成交量均有一定幅度下降

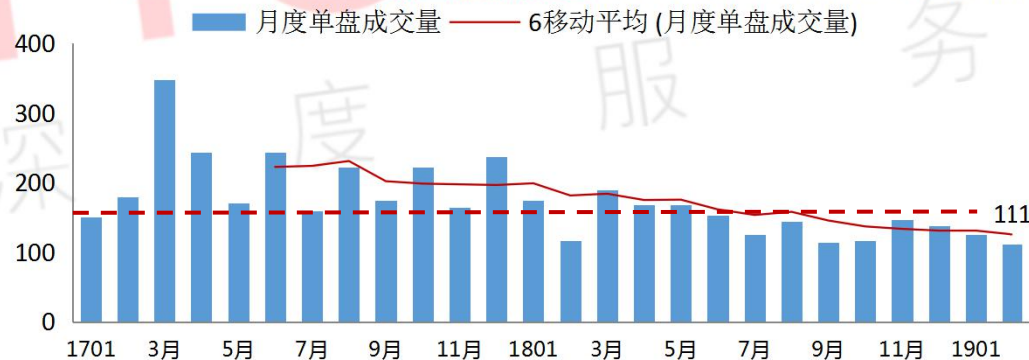
2017年1月-2019年2月月度市区单盘成交量（套）走势图（剔除开盘项目影响）



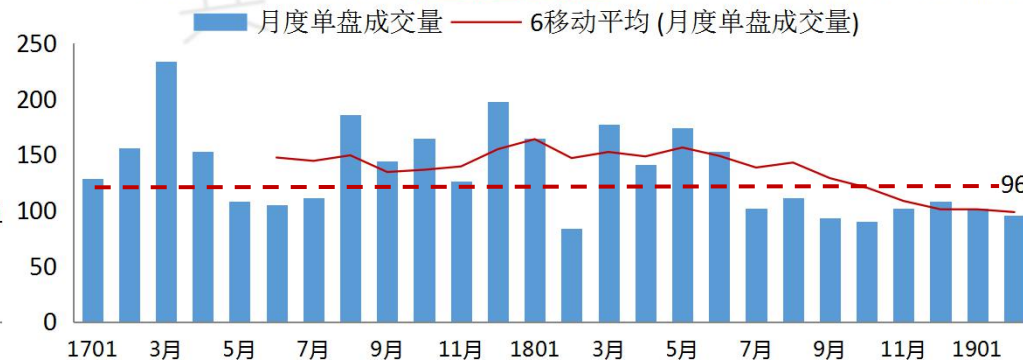
2017年1月-2019年2月月度郊区单盘成交量（套）走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月-2019年2月月度市区单盘来访量（套）走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月-2019年2月月度郊区单盘来访量（套）走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 3月2周市内八区实际监控到住宅项目120个，共计来访22241次，其中单盘平均来访187次；监控到住宅在售项目97个，共计成交1420套，单盘平均成交15套；其中无货在售项目16个，全新待售项目7个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：3月2周住宅平销套数TOP10环比上升3%

住宅销售：3月2周住宅开盘项目5个，住宅销售套数TOP20共计销售1396套，环比下降9%

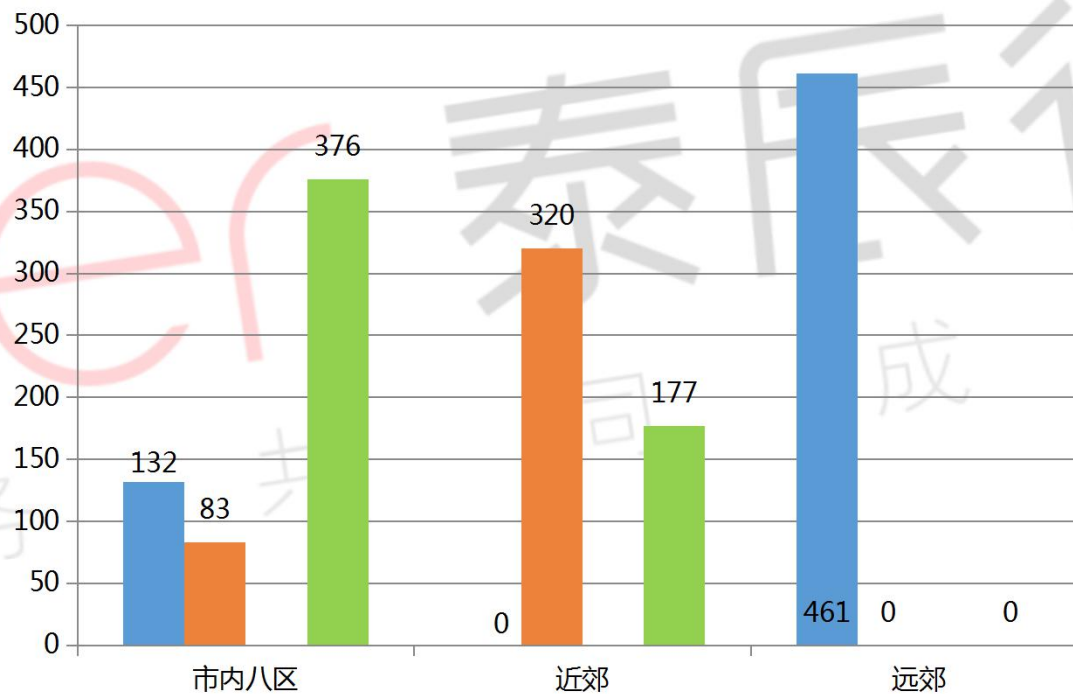
3.11-3.17大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格（元/㎡）	面积（万㎡）
1	郑州孔雀城	新郑	80	高层洋房	8300 9000	1.02
2	永威城	管城区	75	高层	14000	0.76
3	泰宏建业国际城	二七区	71	高层	13500	0.68
4	恒大城	高新区	66	高层	15000	0.67
5	万科美景魅力之城	航空港区	66	高层	10500	0.68
6	谦祥福晟兴隆城	惠济区	56	高层	14800	0.55
7	新城尚郡	荥阳	56	高层	8200	0.58
8	豫发白鹭源春晓	航空港区	48	高层	9500	0.50
9	融创城开中原宸院	惠济区	45	高层	13500	0.46
10	建业比华利庄园	平原新区	45	高层洋房	7000 8000	0.47

3.11-3.17大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	平原新区	蓝光雍锦王府	262	11	惠济区	融创瀚海大河宸院	55
2	经开区	金辉滨河云著	121	12	航空港区	豫发白鹭源春晓	48
3	荥阳	郑西鑫苑名家	115	13	惠济区	融创城开中原宸院	45
4	新郑	郑州孔雀城	80	14	平原新区	建业比华利庄园	45
5	管城区	永威城	75	15	中原区	汇泉景悦城	44
6	二七区	泰宏建业国际城	71	16	荥阳	融信江湾城	42
7	高新区	恒大城	66	17	中原区	永威西郡	41
8	航空港区	万科美景魅力之城	66	18	金水区	美景美境	38
9	惠济区	谦祥福晟兴隆城	56	19	管城区	鑫苑国际新城	35
10	荥阳	新城尚郡	56	20	荥阳	瀚宇天悦湾	35

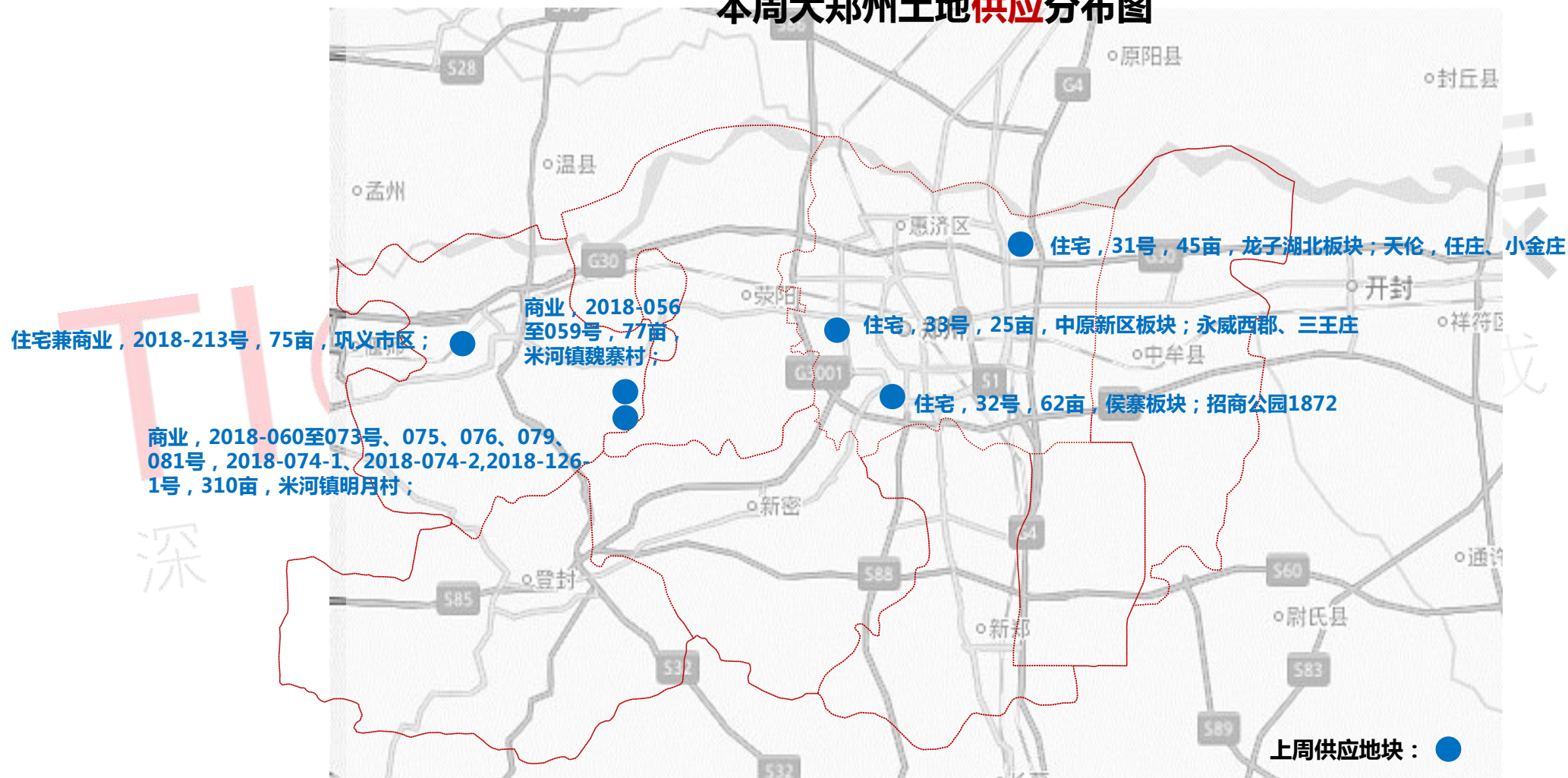
本周大郑州供应29宗，市区3宗，巩义市区1宗，其余为巩义小镇用地，成交8宗



■ 供应：亩 ■ 成交：亩 ■ 流拍：亩 ■ 下周竞拍：亩

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周大郑州土地供应分布图



土地梳理-土地供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面 价(元/㎡)	熔断地价 (万元)	竞地价最高 限价(万元)	房企/项 目	城中村	是否安置	备注
2019/3/13	2019/4/17	郑政出〔2019〕31号(网)	鸿业路北、任庄路东	金水区	45	住宅	5.09	>1.1, <1.7	24504	545	4810	36904	49008	天伦	任庄、小金庄	商品房	——
		郑政出〔2019〕32号(网)	郑少高速辅道南、景西一路东	二七区	62	住宅	10.32	>1.0, <2.5	41458	669	4016	62258	82916	招商公园1872	刘胡垌、水磨、王庄	商品房	——
		郑政出〔2019〕33号(网)	玉瑞路东、金龙路北	中原区	25	住宅	5.75	>1.0, <3.5	17865	725	3106	26865	35730	永威西郡	三王庄	安置	——
2019/3/16	2019/4/16	2018-213	新兴路南，嵩洛路西	巩义市区	75	住宅兼商业	9.96	1.0<， <2.0	14937	200	1500	——	——	——	——	——	——
		2018-126-1	米河镇明月村	米河镇明月村	6	商业	0.58	<=1.5	128	22	220	——	——	——	——	——	——
		2018-081	米河镇明月村		17	商业	1.67	<=1.5	368	22	220	——	——	——	——	——	
		2018-079	米河镇明月村		2	商业	0.18	<=1.5	40	22	221	——	——	——	——	——	
		2018-076	米河镇明月村		1	商业	0.12	<=1.5	27	22	218	——	——	——	——	——	
		2018-075	米河镇明月村		68	商业	6.82	<=1.5	1501	22	220	——	——	——	——	——	
		2018-074-2	米河镇明月村		38	商业	3.83	<=1.5	843	22	220	——	——	——	——	——	
合计					339		44.32	——									

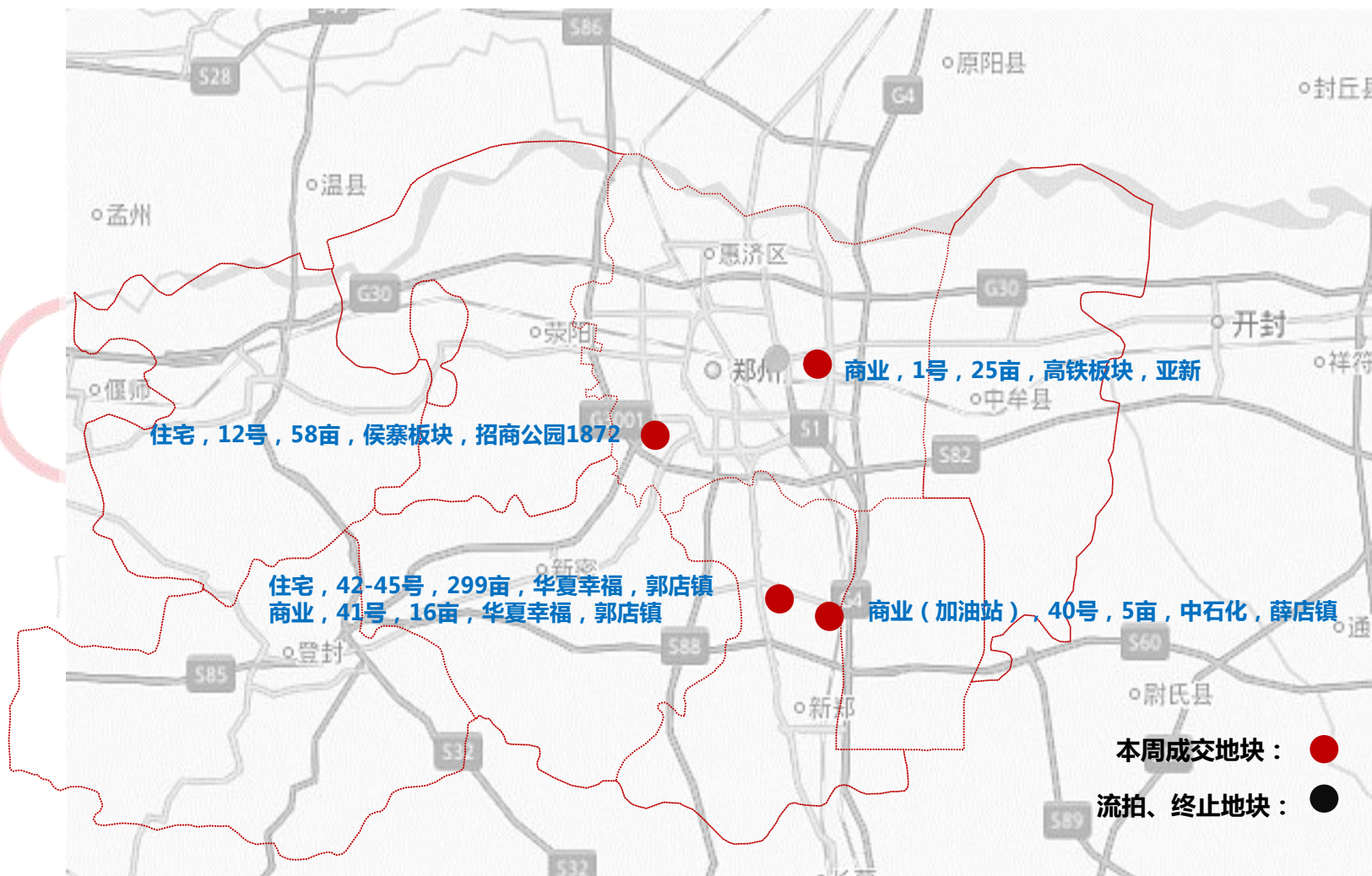
本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置
2019/3/16	2019/4/16	2018-074-1	米河镇明月村	米河镇明月村	10	商业	1.04	<=1.5	228	22	220	——	——	——
		2018-073	米河镇明月村	米河镇明月村	4	商业	0.38	<=1.5	84	22	221	——	——	——
		2018-072	米河镇明月村	米河镇明月村	15	商业	1.53	<=1.5	337	22	220	——	——	——
		2018-071	米河镇明月村	米河镇明月村	51	商业	5.12	<=1.5	1126	22	220	——	——	——
		2018-070	米河镇明月村	米河镇明月村	2	商业	0.23	<=1.5	50	22	220	——	——	——
		2018-069	米河镇明月村	米河镇明月村	13	商业	1.25	<=1.5	275	22	220	——	——	——
		2018-068	米河镇明月村	米河镇明月村	17	商业	2.26	<=2.0	373	22	165	——	——	——
		2018-067	米河镇明月村	米河镇明月村	2	商业	0.19	<=1.5	42.4	22	220	——	——	——
		2018-066	米河镇明月村	米河镇明月村	8	商业	0.84	<=1.5	184	22	220	——	——	——
		2018-065	米河镇明月村	米河镇明月村	3	商业	0.29	<=1.5	63	22	221	——	——	——
合计					126		13.12	——						

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面价 (元/㎡)	房企/项目	城中村	是否安置
2019/3/16	2019/4/16	2018-064	米河镇明月村	米河镇明月村	4	商业	0.35	<=1.5	78	22	220	——	——	——
		2018-063	米河镇明月村	米河镇明月村	2	商业	0.15	<=1.5	34	22	222	——	——	——
		2018-062	米河镇明月村	米河镇明月村	1	商业	0.08	<=1.5	17	22	224	——	——	——
		2018-061	米河镇明月村	米河镇明月村	40	商业	4.05	<=1.5	890	22	220	——	——	——
		2018-060	米河镇明月村	米河镇明月村	6	商业	0.58	<=1.5	127	22	220	——	——	——
		2018-059	米河镇魏寨村	米河镇魏寨村	48	商业	4.82	<=1.5	1061	22	220	——	——	——
		2018-058	米河镇魏寨村	米河镇魏寨村	12	商业	1.20	<=1.5	264	22	220	——	——	——
		2018-057	米河镇魏寨村	米河镇魏寨村	2	商业	0.25	<=1.5	55	22	222	——	——	——
		2018-056	米河镇魏寨村	米河镇魏寨村	14	商业	1.43	<=1.5	315	22	220	——	——	——
合计					129		12.91	——						

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安 置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2019/3/11	新郑出(2019)40号(网)	薛店镇解放大道东侧、规划常牛路南侧	薛店镇	5	商业	—	0.2	0.5	5760	1140	34197	185%	—	—	中石化	—
	新郑出(2019)41号(网)	郭店镇中华路辅道西侧、规划汇成路北侧	郭店镇	16	商业	—	2.1	2	3299	209	1566	0	远洋风景高层 精装8300	1	华夏幸福	郑州孔雀城
	新郑出(2019)42号(网)	郭店镇汇丰路南侧、华恒路东侧	郭店镇	40	住宅	否	5.3	2	11072	280	2100	0		1		
	新郑出(2019)43号(网)	郭店镇华恒路东侧、汇丰南一路北侧	郭店镇	81	住宅	否	10.8	2	22577	280	2100	0		1		
	新郑出(2019)44号(网)	郭店镇中华路西侧、汇丰路南侧	郭店镇	81	住宅	否	10.8	2	24387	300	2250	0		1		
	新郑出(2019)45号(网)	郭店镇中华路西侧、汇丰南一路北侧	郭店镇	97	住宅	否	13.0	2	29184	300	2250	0		1		
	郑政出[2019]12号(网)	水磨路北、萍湖路西	二七区	58	住宅	否	6.17	1.6	33124	572	5366	0	绿地城12000	1	祥宁置业	招商公园1872
	郑政东出[2019]1号(网)	康宁街(原康宁路)南、心怡路东	郑东新区	25	商业	否	11.53	6.8	29700	1168	2576	0	绿地中心25000	1	亚新实业	亚新
合计				403			59.8						—			

1、全国首套房贷利率维持下行 预计今年将整体稳中有降 (2019.3.13)



- 12日，融360发布的2月份中国房贷市场报告显示，2019年2月全国首套房贷款平均利率为5.63%，相当于基准利率的1.149倍，环比上月下降0.53%（3BP）；同比去年2月首套房贷款平均利率5.46%上升3.11%（17BP）。2月利率下调银行数量44家，较上月增加10家，首套房贷平均利率连续三个月下降。
- 报告认为，2019年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。因此，在房地产金融风险可控的前提下，预计2019年主要城市的房地产供应量相对稳定，房贷利率将整体上稳中有降。

[泰辰观]:首套房贷利率下调对于购房者来说，购房成本将有所下降，有利于成交。

2、明年底前不动产登记5日办结 (2019.3.13)



- 3月11日，国务院办公厅发布《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（以下简称《通知》）。《通知》提出，2019年底前，流程精简优化到位，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日内；2020年底前，力争全部压缩至5个工作日内。
- 而针对办理环节多、流程不清晰、群众重复提交材料等问题，《通知》明确提出，要取消不必要环节、合并相近环节。将不动产登记簿和制证环节、缴费和领证环节合并，集成相关办理人员，提高办事效率。不动产继承登记（非公证）办理中，公示应与审核环节并行开展，缩短办理时间。有条件的地区，推进二手房转移登记与抵押登记等相关联登记事项一并申请、一并受理与审核。

[泰辰观]:意味着后续从购房到办理产证的时间会压缩，购房者将较快拿到房产证。

3、时隔逾3年半 中国商品房销售面积首现下跌！（2019.3.14）



- 中国国家统计局14日发布的数据显示，2019年1-2月份，中国商品房销售面积14102万平方米，同比下降3.6%，2018年全年为增长1.3%。这是时隔43个月后，中国商品房销售面积同比再次进入下跌通道。商品房销售面积下滑的同时，中国商品房销售额同比增速也出现大幅回落。数据显示，今年1-2月份，商品房销售额为12803亿元(人民币)，同比仅增长2.8%，增速回落9.4个百分点。
- 值得注意的是，虽然销售有所降温，但1-2月份，中国房地产开发投资增速加快。数据显示，2019年1-2月份，中国房地产开发投资同比增长11.6%，增速比2018年全年提高2.1个百分点。

[泰辰观]:2019年在楼市调控以“稳”为主基调下，短期内全国性调控政策难有明显放松，预计后续几个月全国楼市还将继续降温。

4、住建部：房地产调控将保持政策连续性和稳定性（2019.3.14）



- 住房和城乡建设部部长王蒙徽在全国两会“部长通道”接受采访时强调，房地产调控将保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。王蒙徽指出，2019年将继续促进房地产市场平稳健康发展，具体做到“五个坚持”：一是坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；二是坚持完善住房市场体系和住房保障体系；三是坚持落实城市的主体责任，因城施策、分类指导，把稳地价、稳房价、稳预期责任落到实处；四是坚持调结构、转方式，大力培育租赁市场，重点解决新市民的住房问题；五是保持政策连续性和稳定性，防止大起大落。

[泰辰观]:2019年在房地产调控以“稳”为主基调下，全国性调控政策将不会有实质性转向，因城施策下，将伴有边际放松。

5、海南明令禁止房企阻挠或拒绝购房者用公积金贷款（含组合贷）买房（2019.3.14）



- 海南省住房和城乡建设厅3月13日发布《关于进一步规范商品房销售中使用住房公积金贷款购房行为的通知》，禁止房地产开发企业、房屋销售中介机构阻挠或拒绝购房人正常使用住房公积金个人住房贷款(含组合贷款)购房,对拒绝住房公积金贷款的房地产开发企业、房屋销售中介机构，经查实将责令限期整改、暂停办理网签或停发预售许可。
- 通知指出，符合住房公积金个人住房贷款条件的购房人购买商品房时，房地产开发企业、房屋销售中介机构不得以要求购房人一次性付款或者采取一次性付款优先选房、提高购房价格、减少价格折扣、楼盘未封顶等方式，变相要求职工自愿放弃住房公积金贷款权利，引导职工办理商业性住房贷款，阻挠或拒绝购房人正常使用住房公积金个人住房贷款购房。

[泰辰观]:此举将进一步规范海南省房地产市场秩序，降低购房成本，维护购房者权益。

6、合肥公布租房补贴申请指南（2019.3.14）



- 合肥市房地产管理局近日发布新落户人才租房补贴申请指南，明确租房补贴申请条件为2018年起在合肥市行政区域内新落户的在职在岗、无自有住房的人才，最高补贴金额为每人每年2万元。租房补贴的申请对象必须是博士或35岁以下的硕士或35岁以下毕业3年内的全日制本科和大专、高等职业院校毕业生。申请租房补贴者需同时具备四项条件，即申请人为2018年1月1日以后落户合肥市，本市户籍未迁出的毕业生视同新落户人员；全日制本科、大专、高等职业院校毕业生应为2015年1月1日以后毕业；按规定缴纳企业职工养老保险；申请人家庭在本市行政区域内无自有住房。本次人才租房补贴的标准为博士每人每年2万元，硕士每人每年1.5万元，本科毕业生每人每年1万元，大专、高等职业院校毕业生每人每年0.6万元。根据要求，个人租房补贴发放累计不超过36个月。

[泰辰观]:合肥人才购房与租房新政的落地，符合条件的租房者将会受益，进一步增强对人才的吸引力，提高城市核心竞争力。

7、2018年棚户区改造工作拟激励城市名单公示 (2019.3.14)



- 按照《国务院办公厅关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》（国办发〔2018〕117号）要求，经组织专家对各省（区、市）上报名单进行评选，确定2018年棚户区改造工作拟激励支持的城市名单。
- 包括内蒙古自治区乌兰察布市、湖南省长沙市、江西省上饶市、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市、江苏省徐州市、山东省潍坊市、浙江省温州市、安徽省阜阳市、四川省南充市、河南省三门峡市、贵州省黔西南布依族苗族自治州、陕西省延安市。

[泰辰观]:激励城市将会获得国家在政策以及资金方面支持力度，对全国棚户区改造起到积极作用。

8、在天津、河北买房可申请提取北京公积金 (2019.3.15)



- 近日，北京市住房公积金中心称，使用商业银行贷款及使用异地住房公积金贷款购买北京市行政区域外住房的，缴存职工及配偶应无北京市行政区域内购房提取记录，并满足以下条件之一的可以申请提取：第一，购买本人及配偶身份证、户口簿所在省内住房；第二，缴存人及配偶在京无房，购买天津、河北省内住房或购买亲属所在地住房。
- 需要注意的是，购买北京市行政区域外住房办理提取的两种情况都有一个大原则——缴存职工及配偶应无北京市行政区域内购房提取记录。

[泰辰观]:将有利于部分在京工作者提取住房公积金，用于在天津、河北购房的打算。

1、超2.83万亿！河南最新公布2000个招商引资项目（2019.3.11）



- 3月15日，河南省商务厅一次性公布《2019年河南省招商引资项目(第二批)》、《2019年河南省招商引资项目表(第三批)》，共2000个项目，行业以先进制造业、现代服务业为主，分为电子技术、高技术产业、智能制造、文化旅游业、商业综合体等多个细化分类，总投资超过2.83万亿元。
- 其中，第二批包括金水科教园区内北大国际创业孵化中心、郑州清华启迪科技创新城、中以科技城，及其它等1000个项目，总投资超1.34万亿元。第三批包括新密市米村镇创业园区项目、解郁丸开发项目、优质金银花示范种植基地项目等1000个项目，总投资超1.48万亿元。

[泰辰观]:对于加快郑州社会经济发展，增强科研、创新能力起到重要作用。

2、5G信号5月底覆盖郑州地铁5号线，9月底市区全覆盖（2019.3.11）



- 3月11日上午，全国人大代表、中国移动通信集团河南有限公司党委书记、董事长、总经理杨剑宇透露说，今年3月底之前5G将实现郑大一附院的全覆盖和17个地市的热点覆盖，5月份前实现地铁5号线的全覆盖，5月17日之前，实现高铁郑州东站、核心商务区和部分道路沿线的重点覆盖，9月底前实现郑州市区全覆盖。
- 5G网络主要有三大特点，极高的速率、极大的容量、极低的时延等优势，速率最高可以达到4G的100倍，峰值可以实现10Gb/秒，时延可以低到1毫秒，仅相当于4G的十分之一，远高于人体的应激反应，可以广泛地应用于需要快速响应控制的领域，超大连接能力每平方公里可以有100万的连接数，是4G的10倍。

[泰辰观]:郑州作为5G示范城市之一，有助于把握5G先发优势的机遇，对于产业信息化转型升级和网络强市建设具有积极意义。

3、恒大新能源汽车落户郑州，预计占地2000亩（2019.3.11）



- 位于郑州航空港区黄海路与孙武路交叉口的恒大新能源汽车项目工作组已于3月2日落地，包含恒大汽车组装厂和锂电池厂，预计占地2000余亩，项目将于4月奠基、6月开始动工。

[泰辰观]:将加强航空港区的产业实力，创造就业，带动经济发展。

4、郑州今年将投57.76亿元 新建改建公路100公里 (2019.3.13)



- 3月13日上午，郑州市公路管理局召开2019年全市干线公路工作会议。会议指出，今年，郑州市计划投资57.76亿元，新建改建公路总里程超过100公里。其中，G107线郑州境东移(一期)改建工程，除附属设施外，今年将全部完工;G107东移至四港联动大道连接线新建工程，主体完工，具备通车条件。
- 按照工作计划安排，今年，郑州市将计划投资约30.76亿元，新开工3个项目。包括S312郑州境改建工程(G107东移至江山路段)6月底开工;S319登封境改建工程，争取年底开工;焦平高速公路(荥阳至新密段)新建工程，争取纳入全省高速公路“双千工程”，计划年底开工。

[泰辰观]:有助于进一步完善公路网建设，G107线郑州境东移，将拉大城市框架，缓解交通、运输压力。

5、近2000亩，郑州3县市拆迁征地公布，涉15个村！（2019.3.13）

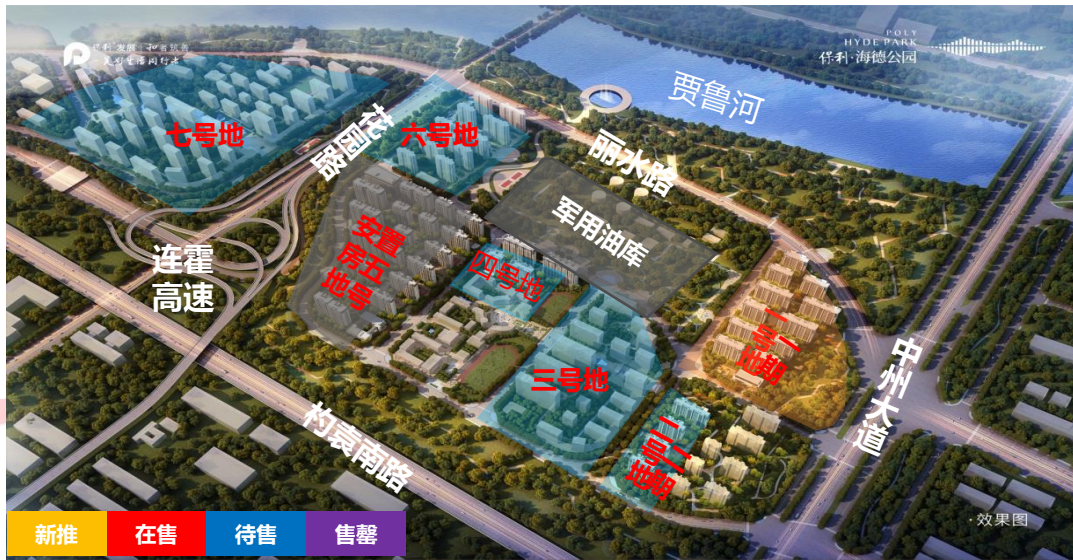


- 近日，荥阳、中牟、新密分别公布了征地公告，共计121公顷，合约1819亩，涉15个村庄。其中，荥阳市将征收土地34公顷，征收土地来自广武镇的王村和孙寨村；中牟县将征收土地11公顷（折合158亩），征收土地来自万滩镇的油坊头村、十里店村，大孟镇的芦岗村，广惠街街道的桃村李村；新密市将征收土地76公顷（合约1326亩），征收土地来自曲梁镇政府、曲梁村、下牛村、米村镇的马寨村，西大街办事处的开阳村、马庄村、曲梁镇的岗牛村、高洼村、蒋坡村。

[泰辰观]:将有效增加荥阳、中牟、新密乡镇建设用地储备，为城市建设提供土地保障。

楼市分享-新盘（保利海德公园-项目概况）

央企保利开发，刘庄/杓袁城改项目，区位优势明显；北侧紧邻贾鲁河畔，生态景观资源优越



位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角
开发商	郑州保利亨业房地产开发有限公司
占地面积	总598亩，其中：62亩（1号地）、16亩（2号地）、20亩（4号地）
建筑面积	总117万㎡，其中：10万㎡（1号地）、3.2万㎡（2号地）、5万㎡（4号地）
容积率	2.49（1号地）、3.0（2号地）、3.8（4号地）
绿化率	30%
物业类型	小高层
装修	精装（标准待定）
规划设计院	徐辉设计股份有限公司
销售团队	保代、盛励
目前阶段	目前项目处于前期咨询阶段4证齐全，预计6月首开



- 项目概况：保利海德公园为杓袁城中村改造项目，属于保利的“公园系”产品。
- 交通配套：北三环、连霍高速、北四环、规划中的新龙路、花园路、中州大道；（3公里内）地铁2号线刘庄站（已开通）、地铁20号线金达街站（规划中）；（1.5公里内）花园路杓袁公交站、杓袁公交站、汽车客运北站；
- 周边配套：教育（2公里内）郑州市金水区柳林镇第七小学、红领巾实验小学、爱丁堡幼儿园、小博士双语幼儿园；综合商场（2公里内）新田花园广场、天地湾商业广场；医院（2公里内）杨槐卫生服务站、英才社区卫生服务站，（2.5公里内）郑州市金水区总医院、郑州济仁中医院、绿城大药房；银行（2公里内）河南省农村信用社、中国建设银行郑州刘庄支行、上海浦东发展银行、民生银行、郑州银行24小时营业厅；
- 其他配套：（2公里内）KJ Park公园、郑州市大河村遗址博物馆、鹿港广场；

楼市分享-新盘 (保利海德公园-地块信息)

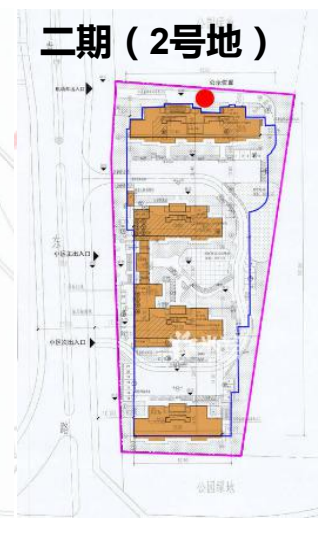
项目共规划7个地块，其中6个开发地块，1个安置地块；目前1号地、2号地、4号地（均为开发地块）已摘地，成交单价分别为633万元/亩、603万元/亩、736万元/亩，楼面地价分别为3615元/m²、3163元/m²、2904元/m²



一期（1号地）



二期（2号地）



技术经济指标

项目	计量单位	总量	备注
总用地面积	m ²	41309.62	
总建筑面积	m ²	132646.15	
地上建筑面积	m ²	103032.64	
住宅建筑面积	m ²	99682.59	其中包含阳台面积3656.30m ²
门卫	m ²	74.80	位于2#楼、11#楼西侧
配套用房	m ²	3238.35	
幼儿园	m ²	1834.77	位于地块南侧
便民店	m ²	505.39	位于6#楼、7#楼首层局部
再生资源回收点	m ²	20.21	位于6#楼首层局部
物业管理	m ²	434.59	位于6#楼二、三层局部，7#楼首层局部
治安联防站	m ²	29.19	位于6#楼首层局部
开闭所	m ²	143.87	位于地块东北角，距8#楼北侧
居委会养老服务设施	m ²	270.33	位于6#楼首层局部
地下建筑面积	m ²	29613.51	
车库	m ²	28125.39	
物业管理	m ²	141.89	位于9#楼地下一层局部
二次供水加压泵站	m ²	194.93	位于4#楼地下一层东南侧
消防水池	m ²	216.73	位于8#楼地下一层
消防泵房	m ²	93.66	位于8#楼地下一层
通信综合接入机房	m ²	95.71	位于5#楼地下一层东侧
消防控制室	m ²	100.06	位于8#楼地下一层西侧
变电台	m ²	496.13	位于4#楼、5#楼地下一层南侧
换热站	m ²	189.41	位于8#楼地下一层东北侧
建筑基底面积	m ²	8360.20	
建筑密度	%	20.21	
容积率	%	2.49	
绿地率	%	30.58	
总户数	户	833	其中套内建筑面积大于等于130m ² 户型户数为77户
总人口	人	2666	3.2人/户
机动车停车位	个	914	
地上机动车停车位	个	89	
地下机动车停车位	个	825	其中包含充电车位92个，其余全部预留充电设备安装条件
非机动车停车位	个	1402	
地上非机动车停车位	个	702	其中包含非机动车充电车位532个
地下非机动车停车位	个	700	其中包含非机动车充电车位301个
社区体育休闲场地	m ²	802.5	
集中绿地	m ²	4155.73	

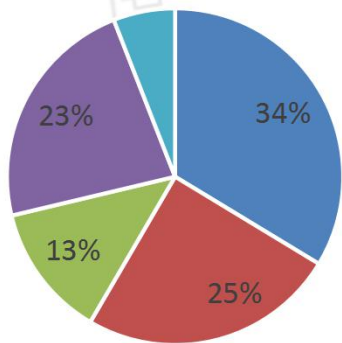
该项目为郑州市金水区刘庄村、杓袁村城中村改造

地块	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价（万元/亩）	楼面地价（元/m ² ）	买受人	出让方式	编号
郑政出〔2018〕159号（网）	金水区	杓袁中二街西、杓袁北路南	20	城镇住宅	< 3.8	736	2904	郑州保利亨业房地产开发有限公司	挂牌出让	4号地
郑政出〔2018〕108号（网）	金水区	杓袁北路南、杓袁东路东	16	城镇住宅	< 3	603	3163	郑州保利亨业房地产开发有限公司	挂牌出让	2号地
郑政出〔2018〕107号（网）	金水区	杓袁北路北、杓袁东路东	62	城镇住宅	< 2.5	633	3615	郑州保利亨业房地产开发有限公司	挂牌出让	1号地

Ticheer
深度服务 共同成长

An aerial photograph of the Zhongyuan Xingcheng project site. Eleven buildings are numbered 1 through 11. Buildings 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, and 11 are arranged in a cluster. A kindergarten (幼儿园) is located near building 1. The site is surrounded by greenery and a road.

各房型套数占比

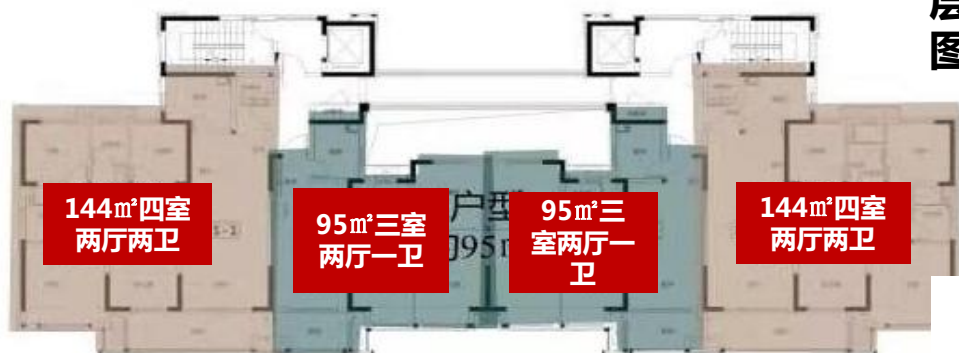


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比	
						(m²)				
小高层	1#	1D	2T4	15F	144+95+95+144	95	三室两厅一卫	30	4%	
						144	四室两厅两卫	30	4%	
	4#			16F	144+95+95+144	95	三室两厅一卫	32	4%	
						144	四室两厅两卫	32	4%	
	6、11#			16F	144+115+115+144	115	三室两厅两卫	64	8%	
						144	四室两厅两卫	64	8%	
				9#	16F	182+115+115+144	115	三室两厅两卫	32	4%
							144	四室两厅两卫	16	2%
	10#		16F	120+95+95+144	182	四室两厅两卫	16	2%		
					95	三室两厅一卫	32	4%		
					120	三室两厅两卫	16	2%		
					144	四室两厅两卫	16	2%		
	3#		3T6	16F	120+95+95+95+95+144	95	三室两厅一卫	64	8%	
						120	三室两厅两卫	16	2%	
	144					四室两厅两卫	16	2%		
	5#			16F	182+115+95+95+115+120	95	三室两厅一卫	32	4%	
						115	三室两厅两卫	32	4%	
						120	三室两厅两卫	16	2%	
						182	四室两厅两卫	16	2%	
						95	三室两厅一卫	32	4%	
	7#			16F	120+115+95+95+115+182	115	三室两厅两卫	32	4%	
						120	三室两厅两卫	16	2%	
						182	四室两厅两卫	16	2%	
						95	三室两厅一卫	64	8%	
8#	16F	144+95+95+95+95+120	120	三室两厅两卫	16	2%				
			144	四室两厅两卫	16	2%				
			115	三室两厅两卫	48	6%				
2#	2T5	16F	120+115+115+115+120	120	三室两厅两卫	32	4%			
合计								844	100%	

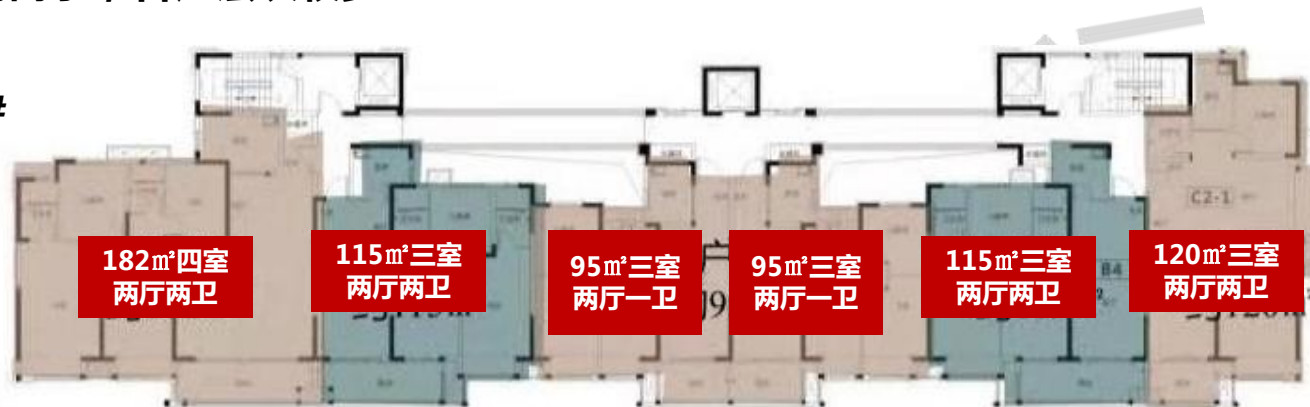
楼市分享-新盘 (保利海德公园-平层分析)

产品均为连廊设计，户户南北通透，三开间朝南为主，通风采光效果好；面积跨度较大，涵盖95-182m²三房至四房，满足不同需求，客户层次较多

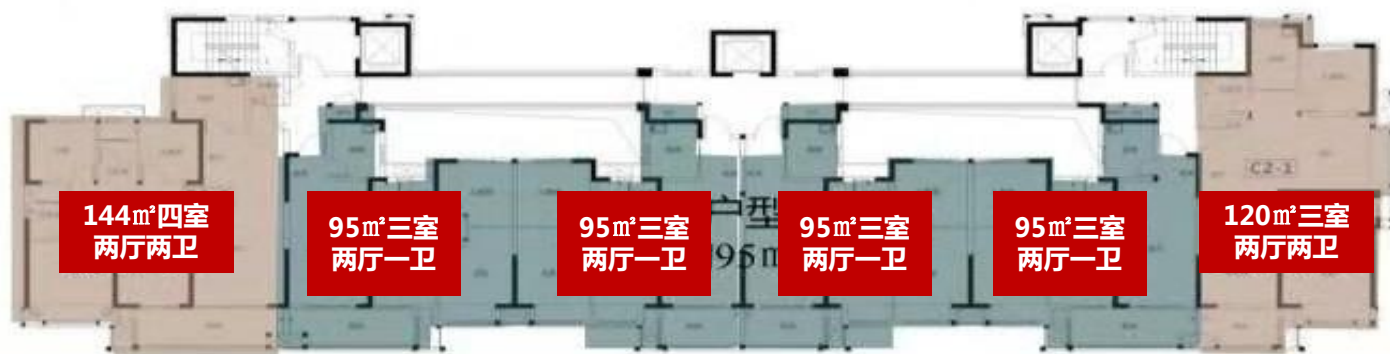
1#
4#
楼
平
层
图



5#
楼
平
层
图



8#
楼
平
层
图



楼市分享-新盘 (保利海德公园-户型赏析)

户型整体设计方正，功能齐全，舒适度较高，但120m²产品设计有严重缺陷，公共卫生间为暗卫

高层95m²三室两厅一卫



优势：户型方正，朝南采光效果好，南北通透全明设计，动静分离

劣势：厨房到餐厅动线不流畅，卫生间非干湿分离

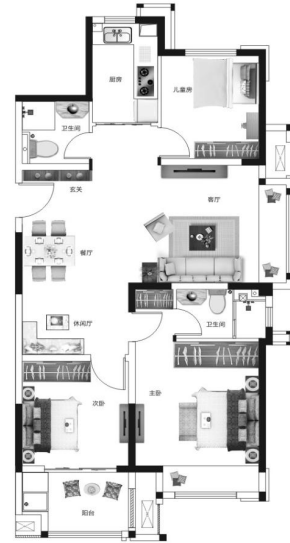
高层115m²三室两厅两卫



优势：阳台连通客厅与次卧，舒适度高，主卧带独卫及衣帽间

劣势：卫生间干湿不分离

高层120m²三室两厅两卫



优势：餐客一线相连，东面临绿化景观区，虽客厅阳台非南向，但东向观景效果好

劣势：户型进深较长，餐厅采光受限；动静不分离；卫生间正对卧室，观感不好；公共卫生间为暗卫

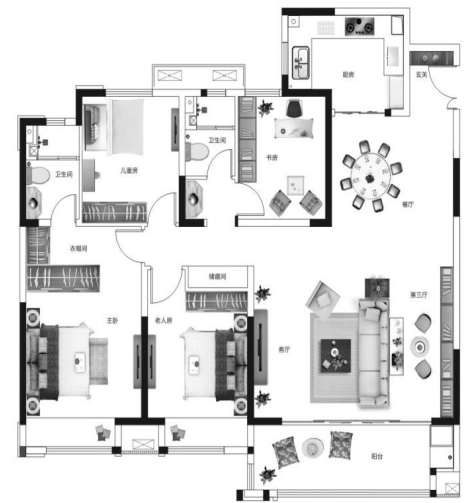
高层144m²四室两厅两卫



优势：格局方正通透，U型厨房操作便捷；主卧带独卫、公共卫生间干湿分离较长；过道存在面积浪费

劣势：南次卧室内过道浪费

高层182m²四室两厅两卫



优势：户型方正，入口处有玄关设计，私密性好，动静分离功能空间丰富（增加第三厅及储藏间），卫生间干湿分离

劣势：北向两次卧易受卫生间噪音干扰

楼市分享-新盘（保利海德公园-售楼部实景图）

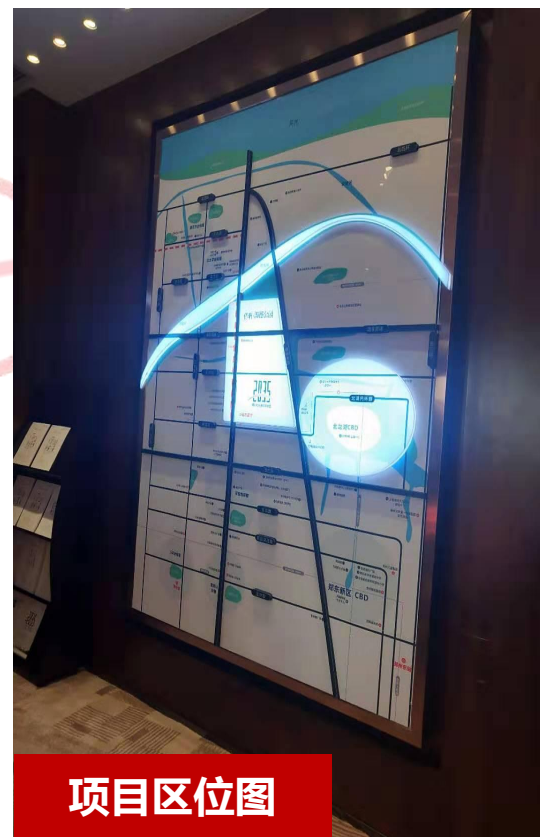
项目售楼部处于建设阶段（已经封顶，正在装饰，预计5月开放），目前项目使用城市展厅接待客户，展厅位于花园路国基路北100米路东，大概日均访客量10组，客户与正弘府有较大重叠性



保利品牌介绍



展厅外观图



项目区位图



2035概念展望

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“泰辰行技术中心市场研究部”，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。

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号浦发国际中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>