



郑州市市场周报【2019年第19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)

本周开盘8个住宅项目，共推出2144套，去化1413套，去化率66%，整体表现一般，各开盘项目去化分化明显，主要受开盘蓄客、价格等因素影响



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应8宗，成交5宗，其中上街与龙湖镇各成交一宗住宅公开地，终止2宗，市区无土地交易



楼市分享 (新盘/活动)

新盘—华瑞紫银华庭



市场监控 (数据/TOP榜)

5月3周大郑州实际成交总量3745套，环比上升40%；住宅平销套数TOP10环比上升5%



热点解读 (全国/河南/郑州)

1-4月份全国房地产投资及销售数据公布，大部分指标均呈上升趋势，相比2018年1-4月，今年市场整体有所回暖

本周开盘8个住宅项目，共推出**2144**套，去化**1413**套，去化率**66%**，去化率受正弘新城及郑州孔雀城开盘去化好影响较大，部分项目去化率依然较低；本周认筹2个住宅项目，预计推货共400套



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
华南城中原	高层	610	366	60%
正弘新城	高层	600	450	75%
融信奥体世纪	高层	76	76	100%
康桥那云溪	高层	438	240	55%
郑州孔雀城	高层	176	167	95%
中昂朗悦	高层	51	12	24%
康桥九溪天悦	高层	108	32	30%
远洋万和四季	小高层/别墅	85	70	82%
合计		2144	1413	66%

住宅项目认筹情况				
认筹项目	推售物业	户型面积	预计推出套数	认筹客户
绿都澜湾	高层	77/106/123/142	272	250
招商公园与湖	高层	122/143	128	42
合计			400	292

5月18日针对七期梓园7、8#进行认筹，共计272套房源；当天到访客户约400组左右，认筹客户约250组

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处		开发商	郑州绿锦置业有限公司	
占地	1035亩（七期46亩）	建面	260万m ² （七期14.9万m ² ）	容积率	3.5
营销团队	自销		认筹	250组	
推出套数	272套				
预计价格	15000元/m ² （毛坯）				
认筹方式	交2万优惠1%				
客户来源	管城及周边地缘性刚需客群				
推广渠道	户外展示，网络推广，外拓团队：绿都小贝				
交房标准	毛坯				
备注	预计6月下旬开盘；该地块2017年1月曾被K2抢拍拿下				

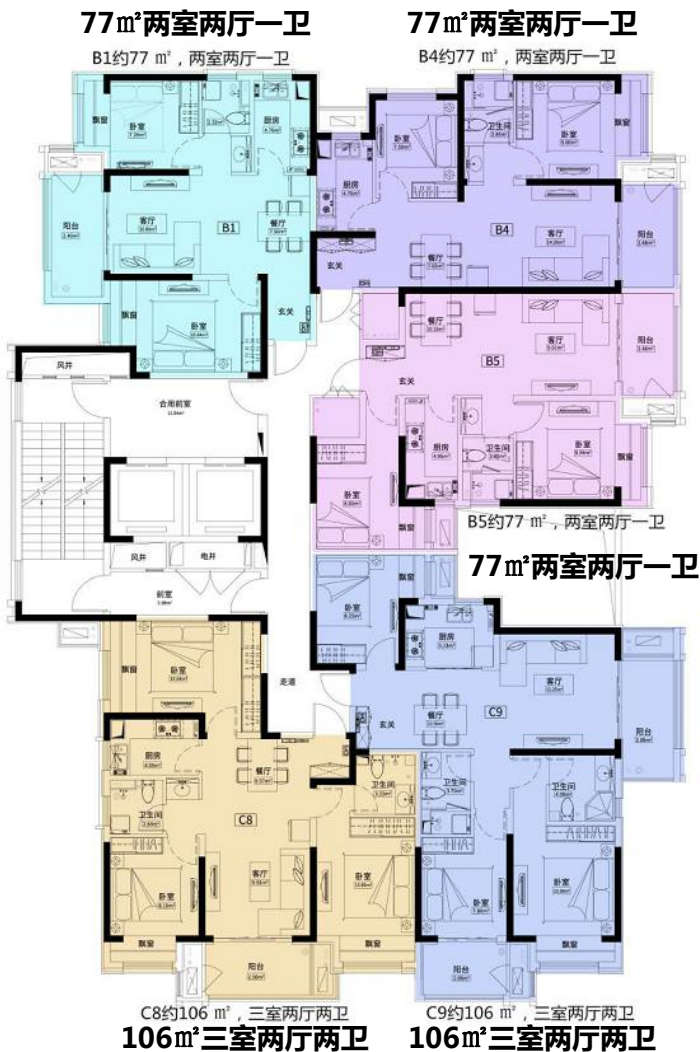


认筹楼栋信息	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	预推套数
	高层	7#	1	2T5	34F	两室两厅一卫	77	102
			1	2T5	34F	三室两厅两卫	106	68
		8#	1	2T3	34F	三室两厅两卫	123	34
			1	2T3	34F	四室两厅两卫	142	68
	合计							

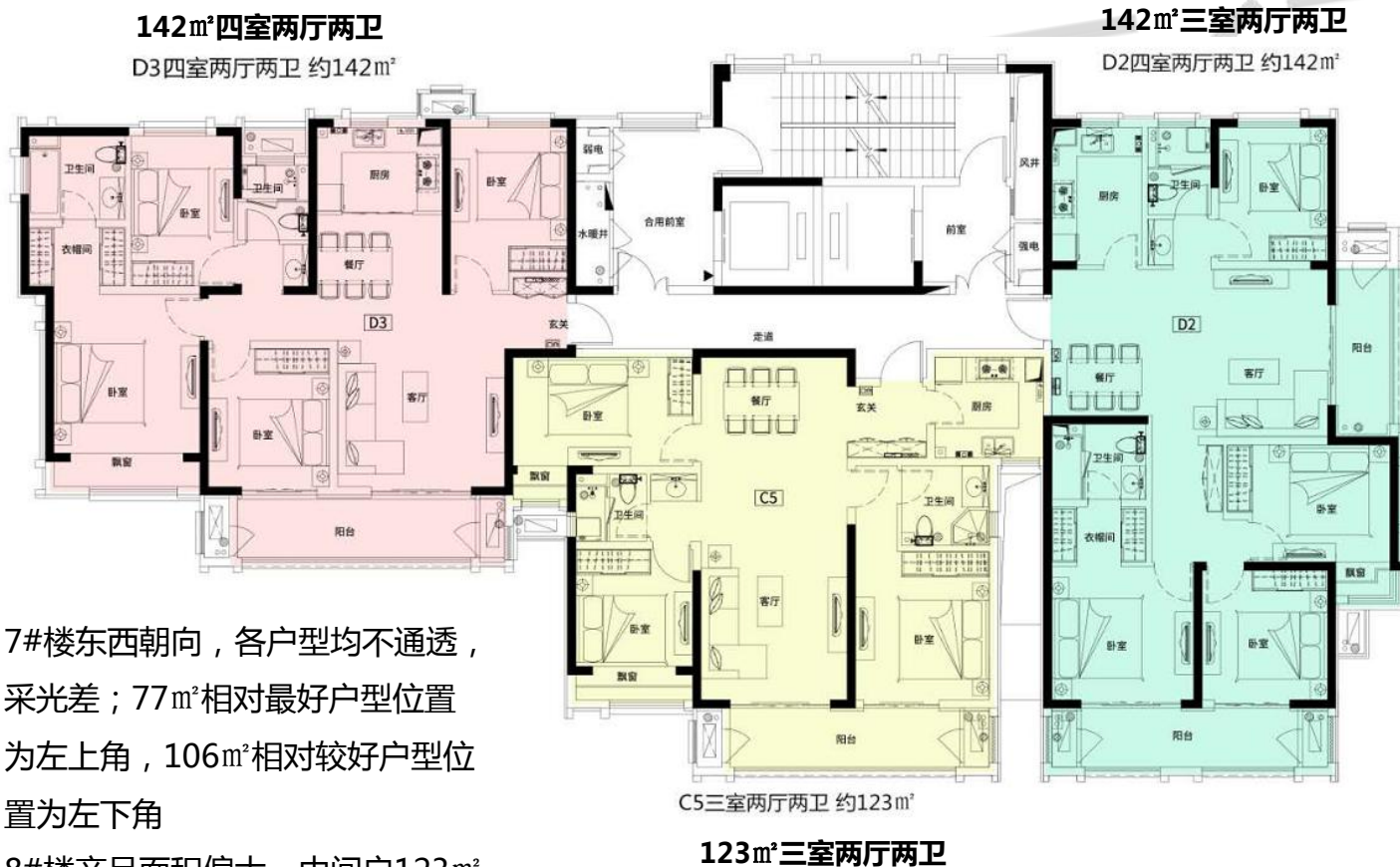
项目动态-认筹 (绿都澜湾-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

7#平层图



8#平层图



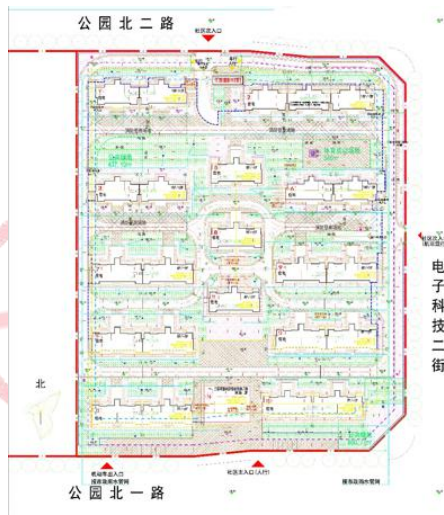
- 7#楼东西朝向, 各户型均不通透, 采光差; 77m²相对最好户型位置为左上角, 106m²相对较好户型位置为左下角
- 8#楼产品面积偏大, 中间户123m²户型不通透, 有一个次卧采光极差, 右边142m²户型客厅朝东

项目动态-认筹 (招商公园与湖一一认筹概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

5月18日针对南苑**小高层2#和洋房12#**进行认筹活动，共推出**128套**房源；当天到访客户约**180组**左右，截止下午5点认筹客户约**42组**

项目位置	航空港区 港梁州大道与公园北一路交会处向东500米		开发商	郑州招商颐城港区置业有限公司	
占地	南苑55亩 (总占地104亩)	建面	10万㎡	容积率	1.99
营销团队	中原&易居		认筹	42组	
推出套数	128套				
预计价格	精装小高层11000，精装洋房14000元/㎡（精装）				
认筹方式	小高层认筹金1万，额外优惠3万，洋房认筹金1万，额外优惠5万				
客户来源	以港区本地客户为主				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	精装1500元/㎡				
备注	预计5月25号开盘，地块拿地楼面价5486元/㎡				



南苑共规划4栋18层的小高层，9栋7/8/9层的洋房，建筑面积约122m²-143m²，总户数538户

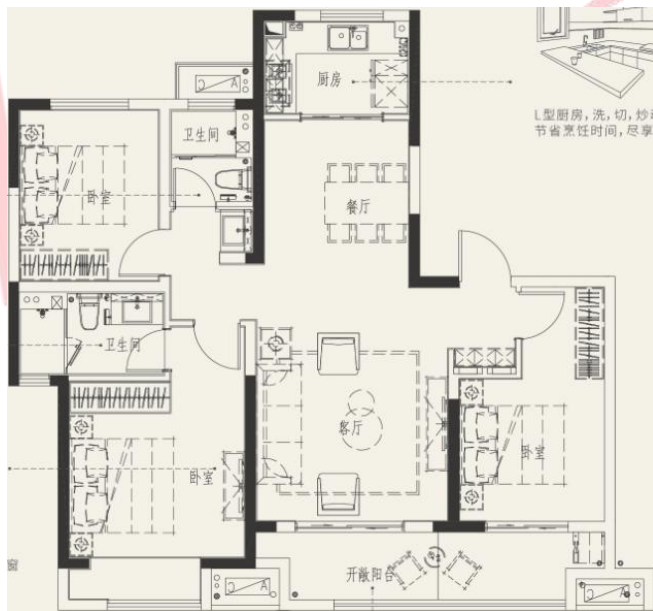
认筹楼栋信息	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数
	小高层	2#	3	2T2	18F	三室两厅两卫	122	96
	洋房	12#	2	1T2	8F	四室两厅两卫	143	32
	合计							128

项目动态-认筹 (招商公园与湖--户型分析)

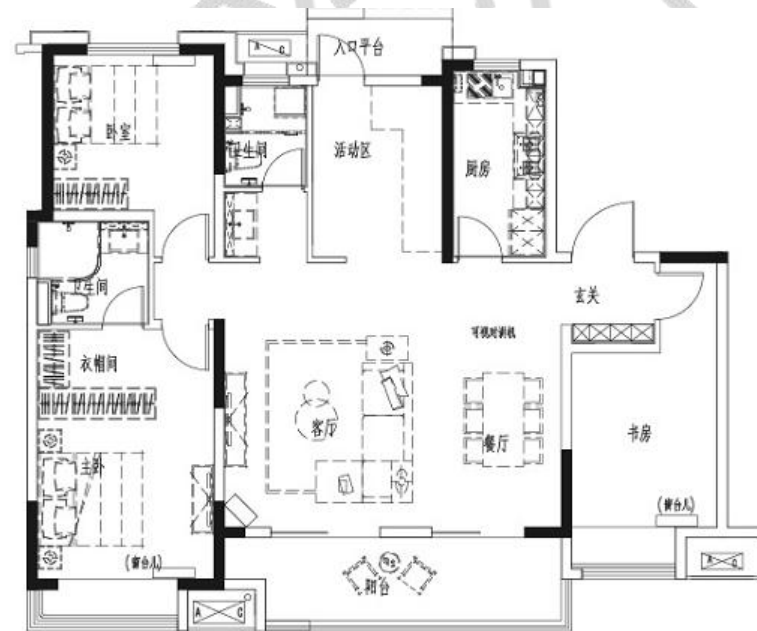
Ticheer
深度服务 共同成长

小高层122m²户型阳台连通客厅与南向次卧，主卧赠送飘窗，缺点是客卫离其中一个次卧距离较远，使用不方便；洋房143m²户型横厅设计，南向面宽大，采光足，南向主、次卧均有飘窗，增加多功能空间，缺点与122m²户型一样

小高层：122m²三室两厅两卫



洋房：143m²四室两厅两卫

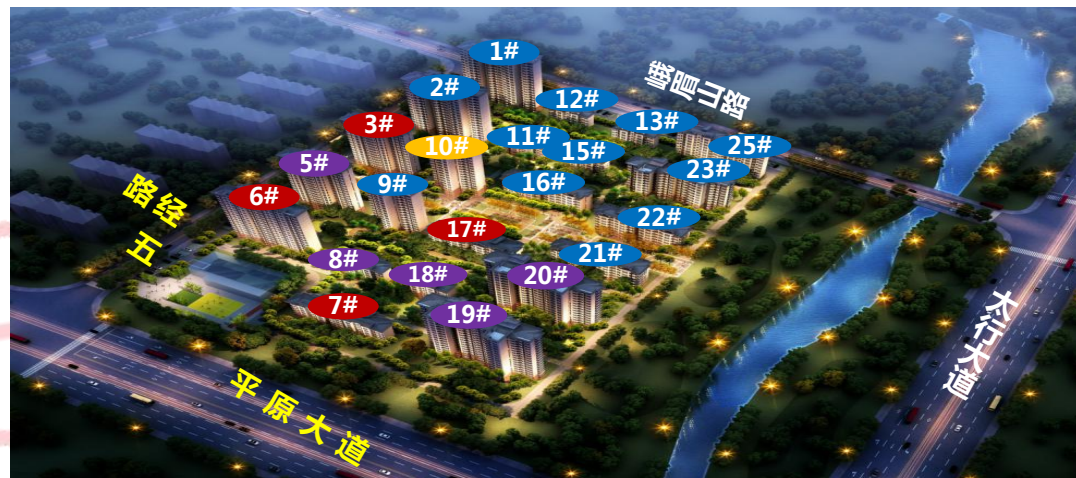


项目动态-开盘（中昂朗悦-销售概况）

5月18日现场开盘，平推**小高层10#**共计**51套**，截止下午3点去化**12套**，去化率**24%**；前期无蓄客，当天到访约30组

项目位置	平原新区 太行大道与平原大道交叉口西北角		开发公司	中昂物业管理有限公司	
占地	105亩	建面	17.6万㎡	容积率	1.8
营售团队	自销		到访去化率	40%	
蓄客及到访	前期无蓄客，开盘当天到访约30组				
成交价格	7000-7200元/㎡（楼王涨200-300元/㎡）				
竞品价格	恒大金碧天下精装高层8300元/㎡				
优惠方式	①总房款减2万；②每平米减500元；③开盘当天优惠3%；④按时签约优惠1%				
客户来源	东区及惠济区客户为主，其次为平原新区地缘及业缘客户				
推广渠道	分销：链家、房友，提点3%；推广：围挡、微信朋友圈				
交房标准	毛坯				
备注	首付20%				

项目近期开盘	推出时间		2018-1-6	2019-5-18
	高层	推出楼栋	本次无高层供应	小高层10#
		成交价格		7000-7200元/m²（毛坯）
		成交套数/供应套数		12/51
	洋房	推出楼栋	洋房7/8/18#	本次洋房无供应
		成交价格	标准层成交均价11000元/m²（精装）	
		成交套数/供应套数	29/56	



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析

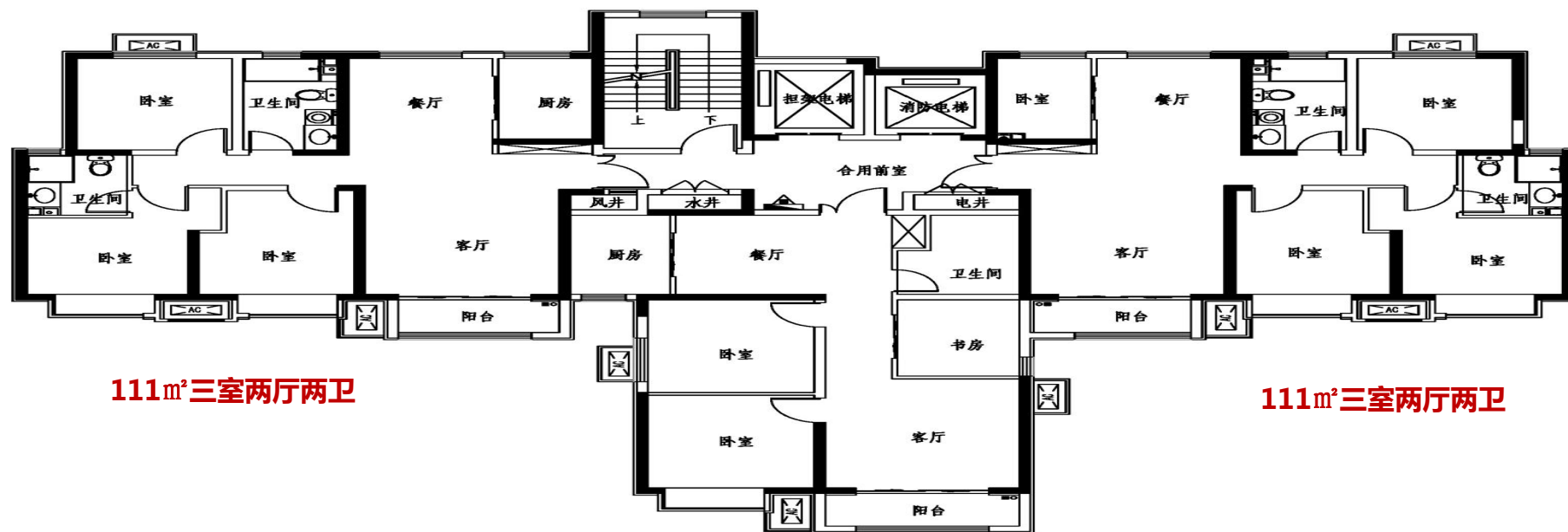
本次开盘效果较差：

- 1) 项目以平推为主，前期无蓄客；
- 2) 楼王位置，价格较之前楼栋上涨；
- 3) 性价比较周边竞品无优势；
- 4) 无首付分期等优惠政策；

项目动态-开盘（中昂朗悦-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
	小高层	10#	1	2T3	17	三室两厅一卫	98	7200	17	3	18%
						三室两厅两卫	111	7000	34	9	26%
	合计									51	12

小高层10#楼层平面图



111m²三室两厅两卫

111m²三室两厅两卫

98m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (中昂朗悦-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

本次推出产品中111m²户型优于98m²户型；98m²户型南北不通透，只有一个卫生间，功能空间排布不合理，除客厅与主卧其余空间采光均较差，111m²户型中规中矩

98m²三室两厅一卫



优点：1、两开间朝南连接大阳台，采光充足；

缺点：1、主卧门正对客厅，私密性不佳，动静不分区；

2、南北不通透

111m²三室两厅两卫



优点：1、三开间朝南，卧室均设飘窗，采光充足

2、餐客一体连接南向阳台，南北通透

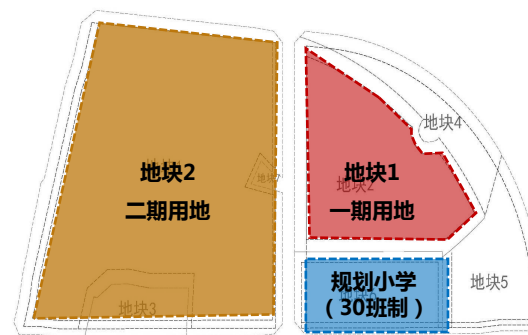
3、主卧套房设计，配备独卫和衣帽间

缺点：走道浪费面积

项目动态-开盘（郑州孔雀城-销售概况）

5月18日针对B区**高层34#**房源进行微信选房，推出**176套**，截至选房结束去化**167套**，去化率**95%**；4月28日开始蓄客，截止开盘当天蓄客约**240组**，当天到访客户约**200组**

项目位置	新郑市 龙湖镇郑新快速路与107国道连接线交汇处西南		开发公司	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	
占地	263亩	建面	60万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销、同致行、恒卓、鑫地产、链家、蔚顺和		到访去化率	——	
蓄客及到访	认筹金1万抵总房款，；当天到访客户约200组				
成交价格	成交均价：8500元/㎡（含车位）				
竞品价格	高层成交均价：8700-9400元/㎡				
优惠方式	①认筹1万优惠1%；②按时签约优惠1%（3天内签约）；③按揭优惠1%；④一次性优惠2%				
客户来源	地缘客户40%，郑州外溢客户50%，主要来源于管城和二七区；26-35岁首置				
推广渠道	分销房友、房便利、链家（佣金：高层2.2万/套，洋房2.5万/套）；户外广告，地铁口拉访等				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首付10%，剩余1年分4次还清（少1%优惠）；车位4万抵9万				



新推 在售 待售 售罄

本次去化分析：

去化效果好：

- 1) 前期蓄客充足
- 2) 整体价格较竞品有优势
- 3) 户型面积偏小，为刚需主流需求面积段
- 4) 低首付，减轻购房压力

项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-3	2018-11-11	2018-11-18	2019-2-24	2019-4-27	2019-5-18
	高层	推出楼栋	15#	17#	2#部分房源	26#/32#东单元	高层3#	高层34#
		成交价格	8700（毛坯）	8300（毛坯）	8700（毛坯）	8500（毛坯含车位）	8100（毛坯含车位）	8500（毛坯含车位）
		成交套数/供应套数	75/80	90/132	134/160	176/220	120/120	167/176

项目动态-开盘 (郑州孔雀城-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	34#	2D	2T4	22F	三室两厅一卫	89	8700	88	88	100%
						三室两厅两卫	103	8500	44	42	95%
						三室两厅两卫	115	8400	44	37	84%
	合计								176	167	95%

高层34#标准层平面图



115m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

103m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (郑州孔雀城-户型分析)

本次开盘推出产品中89m²户型较好，户型方正，南北通透，三开间朝南，相比于103m²与115m²户型，后两者户型狭长，仅两开间朝南，采光差

高层89m²三室两厅一卫



优势：

户型方正，三开间朝南，南北通透，采光较好，动静分区，卫生间干湿分离

高层103m²三室两厅两卫



优势：

入户玄关设计，客餐一体，空间宽敞，主卧套房设计，客卫干湿分离

劣势：

进深较长，采光受影响，动静不分区

高层115m²三室两厅两卫



优势：

入户玄关设计，南向大阳台，客餐一体，空间宽敞，主卧套房设计

劣势：

动静不分区，隐私性较差

项目动态-开盘 (华南城中国-销售概况)

5月16日针对组团二高层17#,22#, 23# (部分) 房源现场摇号开盘, 推出610套, 当天去化366套, 去化率60%; 4月6日开始认筹, 截止开盘蓄客约450组

项目位置	南龙湖 新郑市双湖大道与创新路交汇处		开发公司	郑州华南城有限公司	
占地	460亩	建面	120m²	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	85%	
蓄客及到访	2019年4月6日开始认筹(交1万抵3万)；晚上17:00开盘当天到访约430组				
成交价格	88m²均价9100-9300元/m²， 126m²均价8700-9000元/m²， 133m²均价8600-8900元/m²				
竞品价格	龙湖锦艺城高层 10000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠：90m²以下1万抵3万；120m²以上户型1万抵38888元；②日进斗金，最高7000元；③筹带筹优惠0.5%；④准签优惠2%；⑤首付30%额外优惠3%				
客户来源	郑州市占30%，龙湖镇占50%，周边县城20%；26-35岁首置为主				
推广渠道	3家分销（链家、房友、亚森）；户外广告，周边地市县城宣传				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期10%（剩余2年4次付清）				

项目近期开盘	推出时间		2018-8-20	2018-12-5	2019-5-16
	高层	推出楼栋	37#	31# (部分房源)	17#/22#/23#(部分)
		成交价格	8900 (毛坯)	9500 (毛坯)	8800 (毛坯)
		成交套数/供应套数	118/128	62/62	366/610



本次去化分析:

去化效果一般:

- 1) 区域位置较佳, 临地铁, 周边配套全, 有一定客户基础, 本次推出较多大面积户型产品, 虽单价有所降低, 但总价依然偏高, 区域刚需客户为绝对主力, 大面积较难去化, 拉低整体去化
- 2) 2019年首开, 认筹周期40天, 约450组, 与推出量比数量偏少

项目动态-开盘 (华南城中国-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

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	17#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	88	9100-9300	132	124	94%
						三室两厅两卫	126	8700-9000	68	25	37%
						三室两厅两卫	133	8600-8900	68	17	25%
	高层	22#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	88	9100-9300	120	110	92%
						三室两厅两卫	126	8700-9000	60	20	33%
						三室两厅两卫	133	8600-8900	60	18	30%
	高层	23#	2D	2T4	30F东单元 34F西单元	三室两厅一卫	88	9100-9300	96	46	48%
						三室两厅两卫	126	8700-9000	3	3	100%
						三室两厅两卫	133	8600-8900	3	3	100%
										610	366

17#/22#23#平层图



133m²三室
两厅两卫

88m²三室
两厅一卫

88m²三室
两厅一卫

126m²三室
两厅两卫

126m²三室
两厅两卫

88m²三室
两厅一卫

88m²三室
两厅一卫

133m²三室
两厅两卫

项目动态-开盘 (华南城中国--户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层88m²三室两厅一卫



分析：
小三房设计，空间布置灵活
双阳台设计，功能实用

高层126m²三室两厅两卫



分析：
南北通透，户型方正
设置入户玄关，卫生间干湿分离
南北双阳台

高层133m²三室两厅两卫



分析：
南北通透，户型方正
设置入户玄关，卫生间干湿分离
客厅连接阳台，空间格局大

项目动态-开盘 (康桥九溪天悦-销售概况)

5月18日加推，推出一期**高层5#西单元**共计**108套**，当天去化**32套**，去化率**30%**

项目位置	高新区 西四环与开元路交汇处 向东2000米		开发公司	河南康桥美景房地产有限公司	
占地	125亩（一期）	建面	27.1万㎡ （一期）	容积率	2.5
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	无蓄客				
成交价格	毛坯高层：12800-13200元/㎡				
竞品价格	东原阅城精装高层14500元/㎡				
优惠方式	首付分期5%优惠2%，首付10%优惠3%，首付15%优惠4%，首付30%优惠5%，首付50%优惠6%，全款优惠8%；				
客户来源	地缘性客户（纪公庙，郭村，古荥）				
推广渠道	户外大牌，微信推广，分销拉访（三家分销链家、房便利与标点，分销点数为1.8-2.2%）				
交房标准	毛坯交付				
备注	首付分期，两年还清，有利息				

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2019-4-27	2019-5-18
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层6#、7#及13#1单元	一期高层5#西单元
		成交价格	毛坯高层：12800-13400元/m ²	毛坯高层13000元/m ²
		成交套数/供应套数	260/348	32/108



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析

本次加推效果一般：

- 1) 本次加推无针对性蓄客，客户基础依然为之前开盘蓄的客源；
- 2) 本次推出产品为89m²小户型及127m²三房，89m²本次加推依然可以申请分期，故去化比127m²的稍好，127m²因为户型原因一直为最难去化户型，去化一般；

项目动态-开盘 (康桥九溪天悦-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	5#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	89	12800	54	25	46%
						三室两厅两卫	127	13200	54	7	13%
	合计									108	32

平层示意图



5#

A : 89m²三室两厅一卫

C : 127m²三室两厅两卫



A 89m²三室两厅一卫

优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 主卧、次卧带飘窗

不足：

- 客厅采光受限,空调机位对卧室有一定影响



C 127m²三室两厅两卫

优点：

- 3+1户型空间灵活，两开间朝南
- 独立玄关
- 主卧带独卫、衣帽间及飘窗
- 主卧及客厅连体阳台

不足：

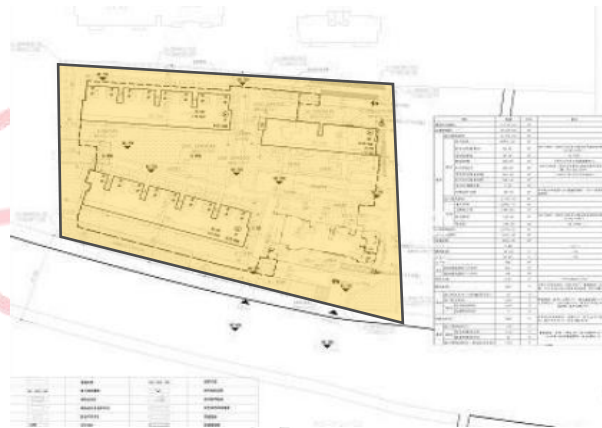
- 主卧私密性不佳
- 卫生间正对开放书房
- 北卧室门对着餐厅

项目动态-开盘 (远洋万和四季-销售概况)

5月18日开盘，推出**高层4#**，**别墅2#**共计**85套**，去化**70套**，去化率**82%**

项目位置	中牟县 琼花路与文通路交叉口向西200米		开发公司	郑州中尧置业有限公司	
占地	19.1亩	建面	3.1万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销		到访去化率	76%	
蓄客及到访	5月2日开始蓄客，截至开盘蓄客69组，当天到访92组				
成交价格	高层11500元/㎡；别墅：下叠25000元/㎡，中叠，上叠，平墅均价20000元/㎡				
竞品价格	名门紫园：小高层11000-12000元/㎡；洋房14000-15000元/㎡				
优惠方式	1.认购优惠1%；2.签约优惠2%；3.30%首付优惠2%；4.60%首付优惠3%；5.一次性优惠4%				
客户来源	东区及金水区客户居多				
推广渠道	分销：同策及标点；户外大牌				
交房标准	高层精装；别墅毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期；地块拿地楼面价7773元/㎡				

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2019-5-18
	小高层/ 高层	推出楼栋	高层3#
		成交价格	高层11500元/m²
		成交套数/供应套数	65/68
	别墅	推出楼栋	别墅2#
		成交价格	下叠25000元/m²，中叠，上叠，平墅均价20000元/m²
		成交套数/供应套数	5/17



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析

本次开盘效果较好：

- 1) 项目距离绿博园，郑汴公园较近，周边绿化较好，舒适度较高；
- 2) 所处位置为绿博相对成熟区域，周边有多数品牌房企深耕、进驻，未来配套及价值可期；

深度服务 共同成长

平层示意图



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	3#	1D	2T2	18F	四室两厅两卫	143	11500	68	65	96%
	别墅	2#	4D	1T1	7F	三室两厅三卫	下叠195	25000	17	0	0%
						三室两厅三卫	中叠220	20000		2	12%
						三室两厅三卫	上叠220			0	0%
						三室两厅三卫	平墅182			3	18%
	合计								85	70	80%

项目动态-开盘 (远洋万和四季-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

叠墅户型均为三室两厅三卫，后期可改造为四室两厅三卫，上叠中叠均有电梯入户，私密性较强；但户型狭长，造成空间浪费

Y-6上叠户型：
220m²三室两厅三卫

Y-2下叠户型：
195m²三室两厅三卫

Y-4中叠户型：
220m²三室两厅三卫



一层

二层

二层改造参考

一层

二层

二层改造参考

一层

二层

二层改造参考

项目动态-开盘 (远洋万和四季-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层A户型：
143m²四室两厅两卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南，进门玄关设计；卫生间干湿分离

不足：

- 客卧门对餐厅/客厅，私密性弱

Y平墅户型：
182m²三室两厅三卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南；卫生间干湿分离
- 一梯一户私密性强，送南北双露台

不足：

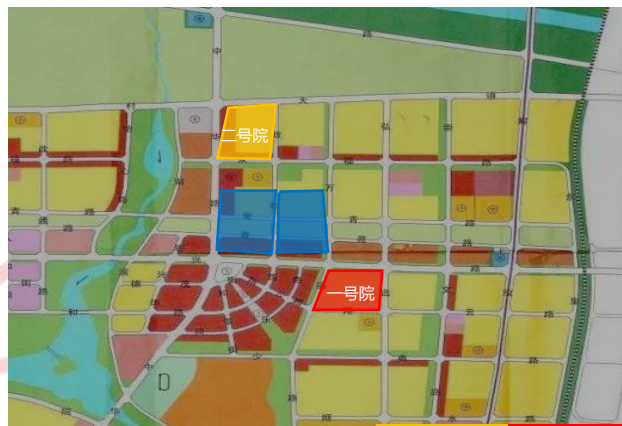
- 过道狭长，造成空间浪费
- 大门正对客厅，无玄关设计，私密性不强

项目动态-开盘 (正弘新城-销售概况)

5月18日开盘，推出2号院高层7、8、11、12、13#共计600套，去化450套，去化率75%

项目位置	新郑市 中兴路与万福路交汇处		开发公司	正弘置业	
占地	8800亩 (1号院：156.6 2号院：103.8)	建面	300万m²	容积率	1号院：1.48 2号院：2.49
营售团队	易居		到访去化率	90%	
蓄客及到访	蓄客约650组，到访500组左右				
成交价格	毛坯高层：6900-7250元/m²				
竞品价格	金科御府：毛坯高层7500元/m²				
优惠方式	1.定存优惠1%；2.升级优惠1%；3.一次性优惠1%，全款首付优惠1%；4.成功选房赠送2万元车位抵扣券				
客户来源	新郑市区及郑州/许昌少量投资客				
推广渠道	户外大牌，微信推广，老带新				
交房标准	毛坯交付				
备注	首付分期，分期半年，分两次付清首付款				

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2019-5-18
	小高层/ 高层	推出楼栋	4号院7/8/11/12/13#
		成交价格	毛坯高层：6900-7250元/m²
		成交套数/供应套数	450/600



新推

在售

待售

售罄



本次开盘去化分析

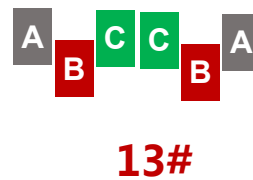
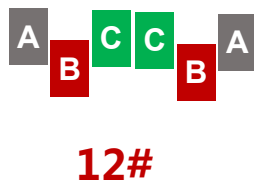
本次开盘效果较好：

- 1) 去年开始蓄客，虽流失了部分客户，但蓄客量较为充足
- 2) 本次推出产品主力为98m²小户型及113m²三房，同时包含125-136m²三房及151m²四房，产品线丰富，兼顾刚需、刚改及改善客户，满足各层次需求；

项目动态-开盘 (正弘新城-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	7#	1D	2T4	25F	四室两厅两卫	151	7250	50	450	75%
						三室两厅一卫	98	7250	50		
		8#	1D	2T4		三室两厅两卫	125	7250	50		
						三室两厅一卫	100	7250	50		
		11#	1D	2T4		三室两厅一卫	125	7250	50		
						三室两厅一卫	100	7250	50		
		12#	2D	2T3		三室两厅两卫	135	6900	50		
						三室两厅一卫	113	6900	50		
						三室两厅两卫	136	6900	50		
						三室两厅两卫	135	6900	50		
						三室两厅一卫	113	6900	50		
						三室两厅两卫	136	6900	50		
		13#	2D	2T3		三室两厅一卫	113	6900	50		
三室两厅两卫	136				6900	50					
合计									600	450	75%

平层示意图



- A : 135m²三室两厅两卫
- B : 113m²三室两厅一卫
- C : 136m²三室两厅两卫
- D : 125m²三室两厅两卫
- E : 98-100m²三室两厅一卫
- F : 151m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (正弘新城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

F户型：151m²四室两厅两卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 主卧带飘窗，次卧及客厅连体阳台
- 卫生间干湿分离
- 独立玄关

不足：

- 客卫离卧室较近，私密性较差

E户型：98-100m²三室两厅一卫



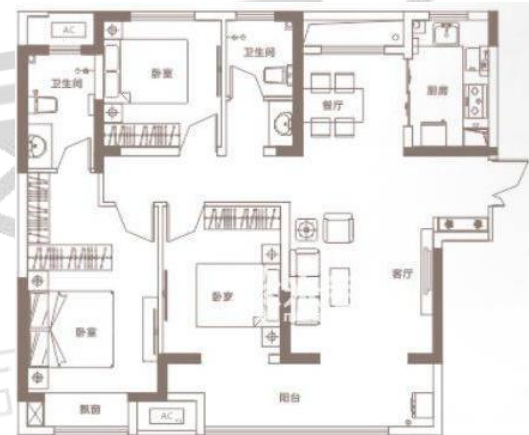
优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 主/次卧带飘窗
- 卫生间干湿分离

不足：

卫生间离卧室较近，私密性较差

D户型：125m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南，动静分区
- 客厅次卧连接阳台，采光较好
- 卫生间干湿分离
- 主卧带独卫及飘窗

项目动态-开盘 (正弘新城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A户型：135m²三室两厅两卫



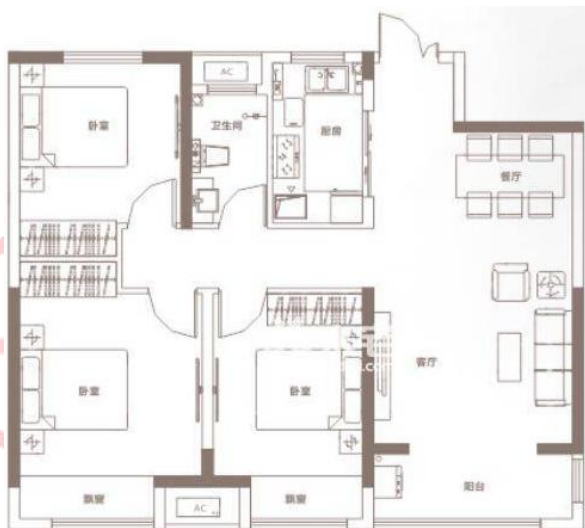
优点：

- 独立玄关，户型方正，三开间朝南，主/次卧带飘窗，南北双阳台
- 卫生间干湿分离

不足：

- 客卫离卧室较近，私密性一般

B户型：113m²三室两厅一卫



优点：

- 三开间朝南
- 主卧、次卧带飘窗

不足：

- 卫生间正对次卧、大门正对客厅，私密性一般

C户型：136m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南，动静分区
- 南北双阳台
- 卫生间干湿分离
- 主卧带独卫及飘窗

不足：

- 受主卧衣帽间影响，居住舒适度一般
- 过道狭长，空间浪费

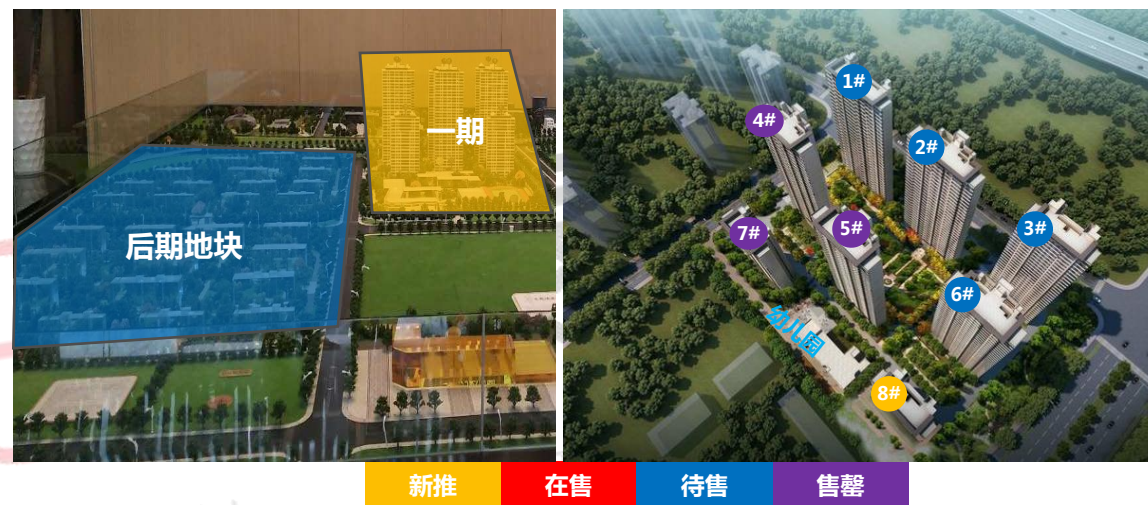
项目动态-开盘（融信奥体世纪-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

5月18日针对一期高层8#楼房源进行现场开盘，推出76套，去化76套，去化率100%

项目位置	中原区 西四环与陇海快速路交汇处东南角		开发公司	郑州融亮春房地产开发有限公司	
占地	44.6亩（一期）	建面	10万m²（一期）	容积率	3.8
营售团队	自销		到访去化率	40%	
蓄客及到访	3月28开始认筹，截止开盘当天认筹约250组，到访190组				
成交价格	14300-14500元/m²				
竞品价格	世茂璀璨熙湖高层15700元/m²（毛坯）				
优惠方式	1、认筹优惠1%；2、按时签约优惠1%				
客户来源	客户主要来源于中原区，多次置业客户为主力				
推广渠道	链家、房友分销（佣金1.5%-2%）；户外广告牌、道旗、灯杆旗等方式推广				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				

推出时间		2018-12-30	2019-3-23	2019-5-18
小高层/高层	推出楼栋	一期4/7#	一期5#	一期8#
	成交价格	14000元/m ² （毛坯）	14200元/m ² （毛坯）	14300-14500元/m ² （毛坯）
	成交套数/供应套数	108/212	126/136	76/76



本次开盘去化分析

去化效果较好：

- 1) 认筹时间长，客户量充足；
- 2) 项目周边四大中心的建设以及市政府的搬迁，客户对于片区整体发展前景较为看好；
- 3) 2019年周边地铁14号线星空路站会建成通车，交通配套进一步完善；
- 4) 项目学校为郑州外国语小学，教育资源优于周边竞品；
- 5) 8#位置较好（无遮挡），楼层较低（19层），因此价格较上次开盘上涨约200元/m²

项目动态-开盘 (融信奥体世纪-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	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	8#	1D	2T4	19F	三室两厅两卫	89	14500	38	38	100%
						三室两厅两卫	104	14300	38	38	100%
	合计									76	76

8#平面图



项目动态-开盘 (融信奥体世纪-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型方正，南北通透，三开间朝南，南向阳台、客餐一体，89m²采取1.5卫设计，空间利用率较高，可基本满足刚需客户的需求

高层-89m²三室两厅两卫



- 三开间朝南，带有南向阳台和双飘窗，空间采光效果好
- 创新“1.5卫”设计，增强空间功能性

高层-104m²三室两厅两卫



- 三开间朝南，主卧配备独立卫生间
- 空间整体动静分区，卫生间干湿分离

项目动态-开盘（康桥那云溪-销售概况）

5月18日针对二期**高层207#、210#东单元、211#西单元、218#**房源进行现场摇号选房，共计推出**438套**，截至上午11点去化**240套**，去化率**55%**；5月1日开始认筹，截止开盘当天累计认筹约**350组**，当天到访约**280组**

项目位置	南龙湖 阳光大道与鸿鹄路交汇处		开发公司	郑州康文置业有限公司	
占地	300亩	建面	72万m²	容积率	3.0
营售团队	自销		到访去化率	86%	
蓄客及到访	5月1日启动认筹，累计认筹约350组，累计到访约280组				
成交价格	高层成交均价：8700-9400元/m²				
竞品价格	郑州孔雀城高层 8500元/m²（毛坯）				
优惠方式	1）砸金蛋优惠5000；2）认筹1万首付分期优惠1%，首付30%优惠2%，一次性优惠5%；3）选房优惠1%；4）按时签约优惠1%；				
客户来源	地缘客户40%，郑州外溢客户15%，主要来源于二七管城；26-35岁首置				
推广渠道	3家分销（链家，标点、房便利，1.5%）；老带新；全民经纪人				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期，首付15%，剩余2年4次付清				

项目近期开盘	推出时间		2019-4-20	2019-5-18
	高层	推出楼栋	217#、223#、229#、230#	207/210/211/218#
		成交价格	8500-9200（毛坯）	8700-9400（毛坯）
		成交套数/供应套数	304/711	240/438
	洋房	推出楼栋	229#	无
		成交价格	9800（毛坯）	
		成交套数/供应套数	16/16	



新推

在售

待售

售罄

本次去化分析：

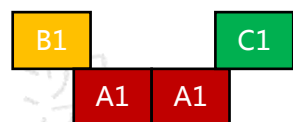
去化效果一般：

- 1）项目：南龙湖竞品较多，那云溪位置靠南，价格相较于周边竞品偏高；
- 2）产品：本次推售的主力产品为89/106m²三房，面积紧凑偏刚需，户型设计中规中矩；
- 3）营销：为完成月度目标，推出量较多，但蓄客量相对不足；
- 4）价格：本次开盘比上次上涨200元/m²左右

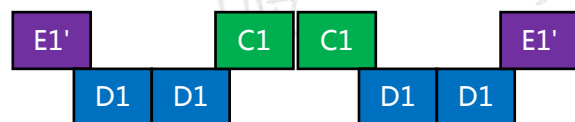
项目动态-开盘（康桥那云溪-产品分析）

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	207#	1D	2T4	29F	三室两厅一卫	96	9100-9400	56	27	48%
						三室两厅一卫	106	9000-9400	29	18	62%
						三室两厅两卫	126	9000	29	13	45%
		210# (东单元)	2D	2T4	29F	三室两厅一卫	89	8700-9100	58	37	64%
						三室两厅一卫	96	9000-9400	29	19	66%
						三室两厅一卫	106	9000-9400	29	17	59%
		211# (西单元)	2D	2T4	29F	三室两厅一卫	89	8700-9100	58	35	60%
						三室两厅一卫	96	9000-9400	29	20	69%
						三室两厅一卫	106	9000-9400	29	16	55%
		218#	1D	2T4	23F	三室两厅一卫	96	9000-9400	46	23	50%
						三室两厅一卫	106	9000-9400	46	15	33%
合计									438	240	55%

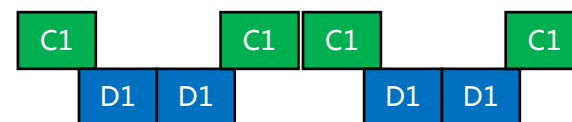
本次开盘楼栋户型排布



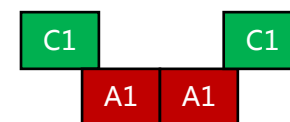
高层207#



高层210#



高层211#



高层218#

A1 96m²三室两厅一卫 B1 126m²三室两厅两卫 C1 106m²三室两厅一卫 D1 89m²三室两厅一卫 E1' 96m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (康桥那云溪-户型分析)

A1/B1户型方正，三开间朝南，南向阳台连廊设计，赠送面积大；D1户型面积小、偏重于功能性，E1户型主次卧室距公卫较远，影响居住舒适度。

A1户型：96m²三室两厅一卫

B1户型：126m²三室两厅两卫

C1户型：高层106m²三室两厅一卫

D1户型：高层89m²三室两厅一卫

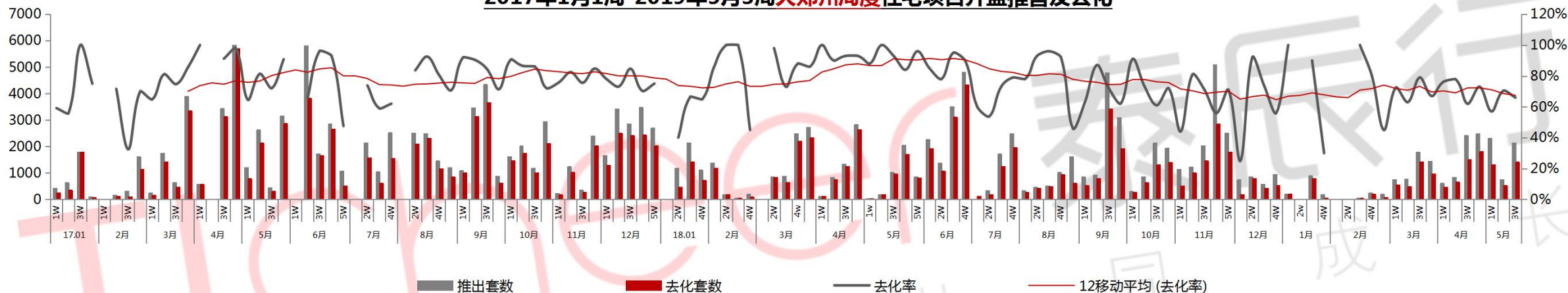
E1户型：高层96m²三室两厅一卫



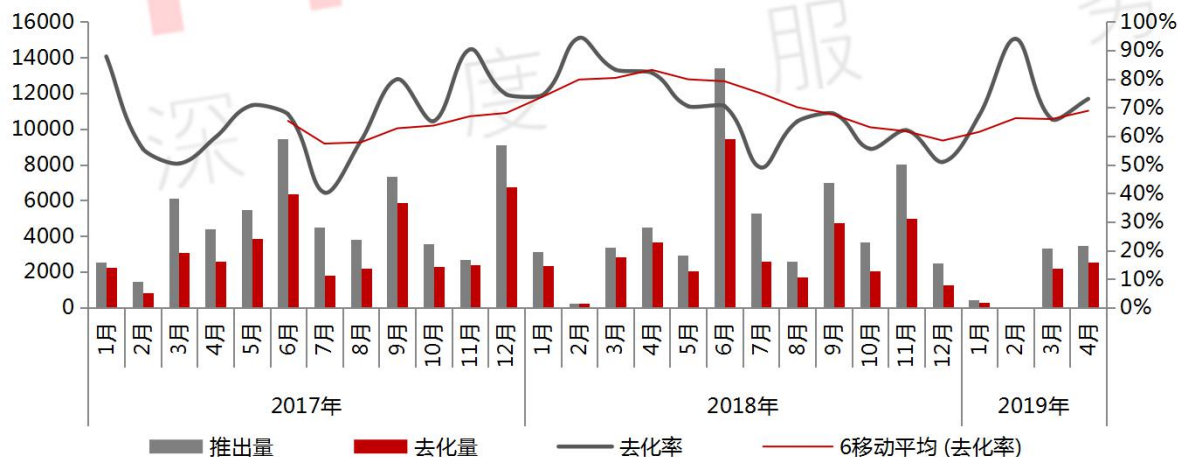
项目动态-开盘效果

本周共**8**个住宅项目开盘，共计推**2144**套，去化**1413**套，同比上升**47%**，环比上升**169%**；整体去化率**66%**，同比下降**29%**，环比下降**6%**

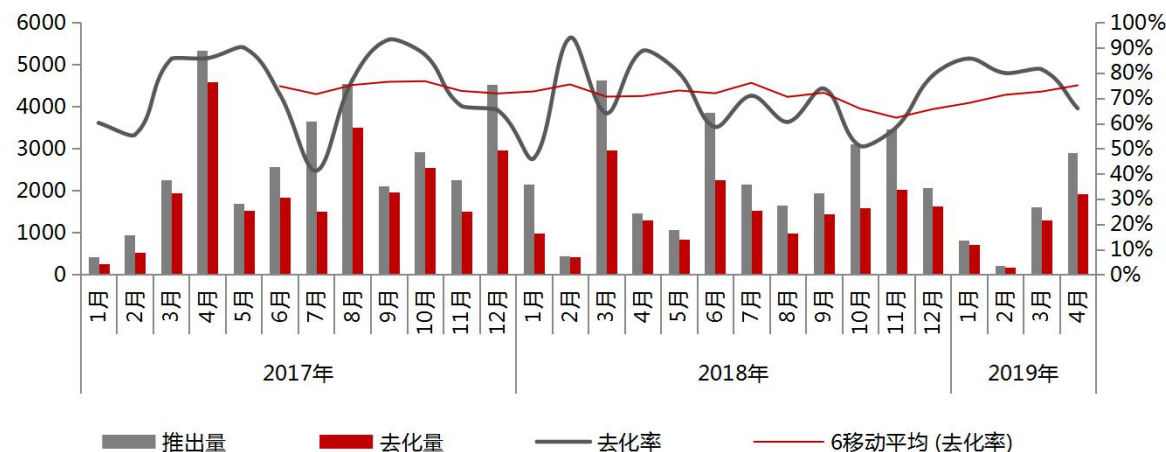
2017年1月1周-2019年5月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年4月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

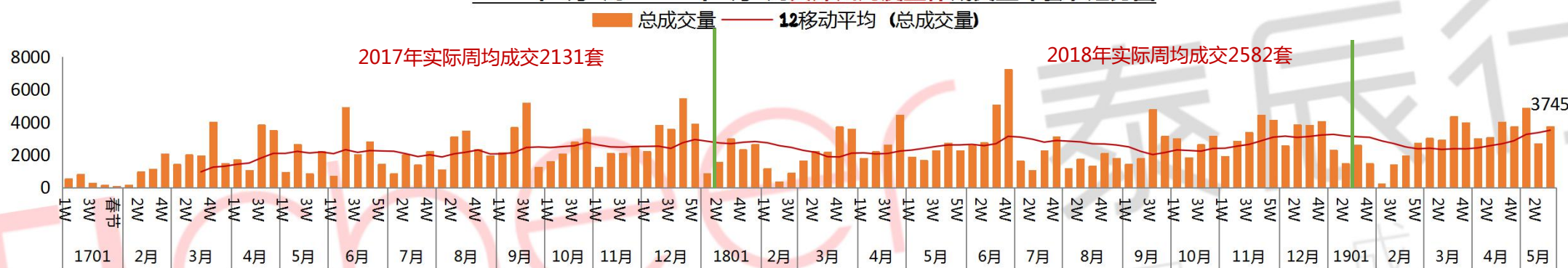
本周市区+航空港区住宅项目新增预售8个，预售住宅总建面15.61万m²、1291套，已售2.43万m²、204套

区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建 面(万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建 面(万m ²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
惠济区	【2019】郑房预售字 (4588)号	万科民安璞樾苑 (二期)	万科民安云城	2019-05-13	住宅	1/2/8/9#	6.26	6.26	480	0	0	未售
中原区	【2019】郑房预售字 (4589)号	融信望湖宸院	融信奥体世纪	2019-05-15	住宅	8#	0.74	0.74	76	0	0	已售，毛坯高层 14300-14500元/m ²
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019031号	恒大城牡丹园	恒大城	2019-05-15	商业	9#	0	0	0	0.04	4	未售
经开区	——	拓丰祥和居1号院	拓丰祥和居	2019-05-14	住宅	5#	1.69	1.69	128	0	0	已售，高层均价 16000元/m ²
	——	融侨雅筑	融侨府	2019-05-15	住宅	9#	1.21	1.21	120	0	0	未售
航空港区	G0285	万科·美景魅力之 城风惠园	万科美景魅力 之城	2019-05-13	住宅	3/4#	2.18	2.18	224	0	0	未售
	——	和昌盛世城邦26 号地块	和昌盛世城邦	2019-05-16	住宅	4/7/8#	1.47	1.47	108	0	0	未售
	——	招商依云上城南 苑	招商公主与湖	2019-05-17	住宅	2/12/15 #	2.06	2.06	155	0	0	未售
合计							15.61	15.61	1291	0.04	4	——

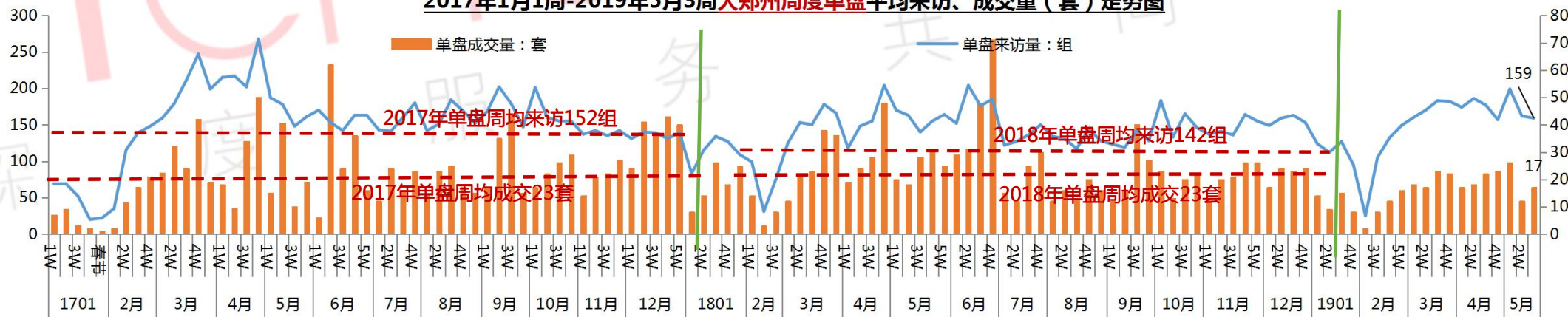
市场监控-整体数据

5月3周大郑州实际成交总量**3745套**，环比上升**40%**；单盘周均来访**环比下降2%**，单盘周均成交量**环比上升42%**

2017年1月1周-2019年5月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年5月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

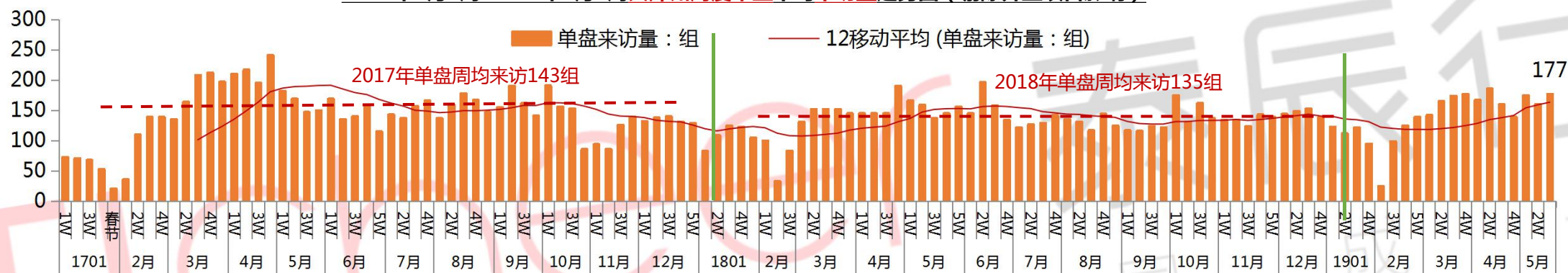


◆ 5月3周大郑州实际监控到住宅项目238个，共计来访37940次，其中单盘平均来访159次；监控到住宅在售项目221个，共计成交3745套，单盘平均成交17套；其中无货在售项目4个，全新待售项目12个

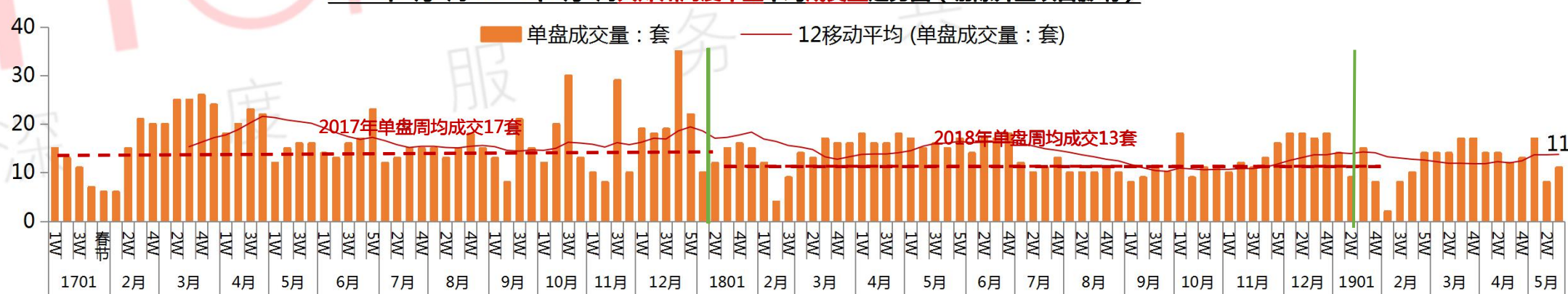
市场监控-平销数据-周度大郑州

5月3周平销项目单盘周均来访量**环比上升11%**，**同比上升29%**；单盘周均成交量**环比上升38%**，**同比下降31%**

2017年1月1周-2019年5月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年5月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 5月3周市内八区实际监控到住宅项目146个，共计来访25611次，其中单盘平均来访177次；监控到住宅在售项目130个，共计成交1359套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目3个，全新待售项目11个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：5月3周住宅平销套数TOP10环比上升5%

住宅销售：5月3周住宅开盘项目8个，住宅销售套数TOP20共计销售2200套，环比上升81%

5.13-5.19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	阳光城檀悦	经开区	114	高层	19000	1.25
2	普罗旺世理想国	中牟	72	洋房、别墅、高层	高层11500 洋房14000	0.94
3	恒大城	高新区	47	高层	15000	0.52
4	汇泉景悦城	中原区	46	高层	13800	0.41
5	谦祥福晟兴隆城	惠济区	43	高层	14200	0.43
6	万科城	高新区	36	高层	13500	0.34
7	碧桂园西湖	高新区	35	高层、洋房	16500	0.46
8	盛澳金尊府	管城区	35	高层、叠墅	16300	0.39
9	融信江湾城	荥阳	35	高层	7800	0.32
10	融创城开中原宸院	惠济区	31	高层、洋房	13800	0.34

5.13-5.19大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20

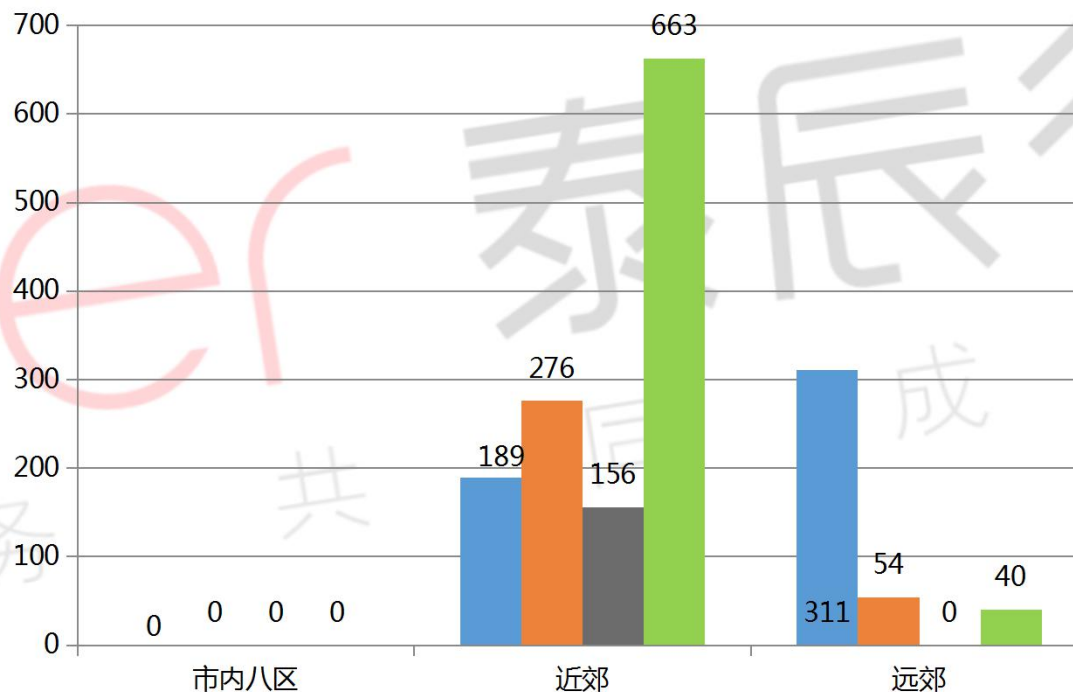
排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	新郑	正弘新城	492	11	中原区	汇泉景悦城	46
2	新郑	华南城中国	366	12	惠济区	谦祥福晟兴隆城	43
3	新郑	康桥那云溪	240	13	高新区	万科城	36
4	新郑	郑州孔雀城	233	14	高新区	碧桂园西湖	35
5	惠济区	万科天伦紫台	157	15	管城区	盛澳金尊府	35
6	经开区	阳光城檀悦	114	16	荥阳	融信江湾城	35
7	中原区	融信奥体世纪	76	17	惠济区	融创城开中原宸院	31
8	中牟	普罗旺世理想国	72	18	郑东新区	东润城	31
9	高新区	康桥九溪天悦	50	19	中原区	汇泉西悦城	31
10	高新区	恒大城	47	20	高新区	大正水晶森林	30

本周大郑州供应8宗，成交5宗，其中上街与龙湖镇各成交一宗住宅公开地，终止2宗，市区无土地交易

本周



下周



■ 供应: 亩 ■ 成交: 亩 ■ 终止: 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

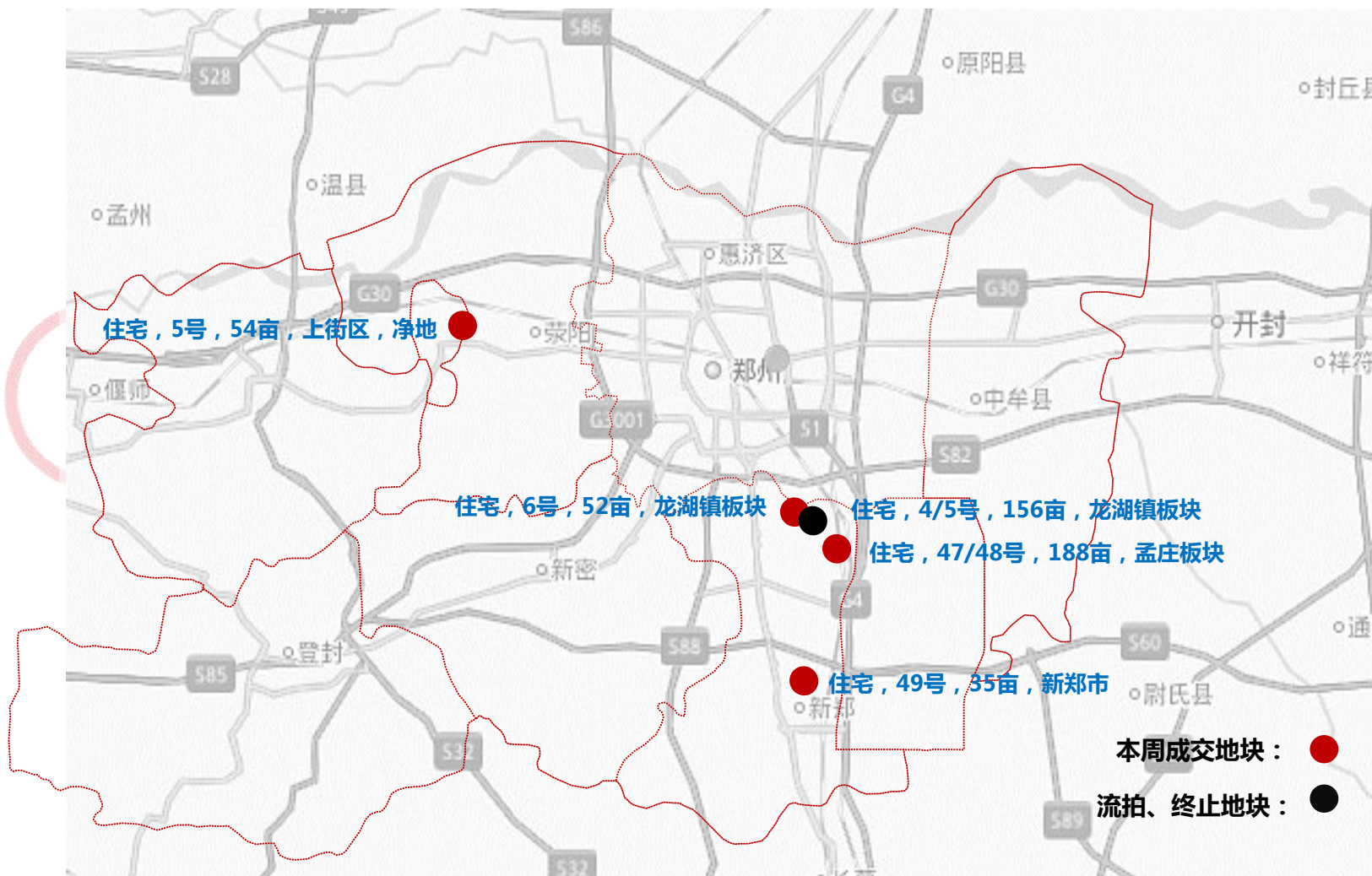


本周大郑州土地供应信息

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 m²)	容积 率	起拍价 (万元)	起始单 价(万 元/亩)	起始楼面 价(元/ m²)	房企/项 目	城中村	是否安置	备注
2019/5/16	2019/6/14	牟政出【2018】98号(网)	中牟县万胜路南，中兴路西、学苑路北	中牟县城	65	住宅	10.8	2.5	24010	372	2230	——	——	否	城改
		牟政出【2018】99号(网)	中牟县学苑路南、泰安街东、文博路北、中兴路西		103	住宅	17.1	2.5	38233	372	2232	——	——	否	——
		牟政出【2018】212号(网)	中牟县泰安街东、万胜路南、学苑路北		21	商业	3.5	2.5	7705	364	2185	——	——	否	——
2019/5/14	2019/6/17	2019-8号（网）	裕中路东、庙北街南、曲梁西路西侧、郑尧东路北侧	新密庙朱村，下牛村	37	住宅	5.97	2.4	10996	295	1842	——	庙朱村、下牛村	否	——
		2019-9号（网）	裕中路东侧、庙北街南侧、曲梁西路西侧、郑尧东路北		45	住宅	7.21	2.4	11522	256	1598	——		安开混合	——
2019/5/17		2019-029	青龙山路与苏秦路交叉口东北	巩义新区	75	住宅兼商业	9.00	1.8	22510	300	2500	——	——	否	——
		2019-025	紫荆路与伏羲路交叉口西北		102	住宅兼商业	14.91	2.2	31520	310	2114	——	——	否	——
		2017-030	河图路西、和谐路北		52	住宅兼商业	6.90	2	15838	306	2295	——	——	否	——
合计					500		75.4	——							

数据来源：公共资源交易中心

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
2019/5/16	新郑出(2019)47号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、国有储备土地南侧	孟庄板块	105	住宅	否	12.6	1.8	20753	198	1650	0%	康桥林语镇高层毛坯9500	1	浩创	浩创悦城
	新郑出(2019)48号(网)	孟庄镇孟祥路西侧、规划一路北侧		84	住宅	是	11.1	2	16535	198	1484	0%		1		
	新郑出(2019)49号(网)	新区鸿福路北侧、政府储备土地西侧	新郑市区	35	住宅	—	5.9	2.5	10006	282	1694	0%	恒大悦龙湾高层精装9400	1	河南楷迅置业有限公司	—
	郑上出〔2019〕5号(网)	金华路东侧、许昌路南侧	上街区	54	住宅	否	9	2.5	15659	290	1739	5%	建业联盟新城毛坯高层6300	—	河南志强置业有限公司	—
2019/5/17	郑政新郑出(2019)6号(网)	龙湖镇经四路东侧、祥云路北侧	龙湖镇板块	52	住宅	否	10.5	3	50104	956	4778	174%	龙湖天宸原著高层毛坯11000	报价315次	越秀	本次高溢价摘地主要为战略性进入郑州
合计				330			49.1									

本周大郑州土地流拍信息

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
2019/5/17	郑政新郑出 (2019) 4号 (网)	龙湖镇祥云路南侧、经一路西侧	龙湖镇 板块	75	住宅	——	15.0	3	——	0	0	-100%	——	——	——	终止
	郑政新郑出 (2019) 5号 (网)	龙湖镇纬三街北侧、经一路西侧		81	住宅	——	16.2	3	——	0	0	-100%	——	——	——	终止
合计				156			31.2									

1、2019年1-4月份全国房地产开发投资和销售情况（2019.5.15）



- 1-4月份，全国房地产开发投资34217亿元，**同比增长11.9%**，增速比1—3月份提高0.1个百分点；
- 1-4月份，商品房销售面积42085万平方米，同比下降0.3%（**住宅销售面积增长0.4%**，办公楼销售面积下降12.4%，商业营业用房销售面积下降8.8%），降幅比1—3月份收窄0.6个百分点；
- 1-4月份，房地产开发企业到位资金52466亿元，**同比增长8.9%**，增速比1—3月份提高3个百分点；
- 4月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为**100.92**，比3月份提高0.14点（通常情况下，国房景气指数100点是最合适的景气水平，95至105点之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平）；

• **[泰辰观]：1-4月各项房地产指标同比大部分呈上涨趋势，市场整体相比18年上半年有所好转。**

2、4月份70城房价公布：67城环比上涨，秦皇岛涨幅领跑（2019.5.16）

城市	环比	同比	环比	同比	城市	环比	同比	环比	同比
北京	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	佛山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
上海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	杭州	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
广州	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	南京	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
深圳	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	武汉	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
天津	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	成都	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
重庆	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	西安	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
郑州	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	昆明	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济南	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	海口	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
青岛	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	三亚	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	大理	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	丽江	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	香格里拉	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	德宏	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	怒江	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	迪庆	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	保山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
烟台	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
威海	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
日照	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	红河	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
临沂	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	文山	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
菏泽	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	普洱	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
济宁	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	玉溪	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%
东营	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%	楚雄	0.1%	1.2%	0.1%	1.2%

4、南京：博士买房首付按最低比例执行，租房每月补贴2000元（2019.5.13）



- 江苏省南京市政府发布《南京市企业博士安居工程实施办法》（以下简称“《办法》”），对在南京企业工作的博士提供买房、租房等一系列安居政策；
- 对于符合条件的博士，购买政府定向筹建的人才住房或商品住房的，首付款比例按现有规定的最低比例执行，并会协调相关银行给予人才购房贷款利率优惠，对于选择住房公积金购房，符合条件的博士开户缴存后即可提取使用或申请公积金贷款等，贷款额度可放宽到限额的2倍，最高100万元，购买政府定向筹建的人才住房的，限本人购买一套，所购房源自交易备案之日起5年内不得转让；
- 租赁政府提供的人才公寓、公共租赁住房享受3年租金全免，租期最长5年，免租期以外按照市场租金的70%承租；自行租房的，给予每月2000元租赁补贴，累计享受期不超过5年；

• **[泰辰观]：全国第一个针对博士生出台的人才安居政策，具有很强的导向性**

5、济南：不得以规划阶段的学校等配套推销商品房（2019.5.14）



- 南市住建局、济南市市场监督管理局联合发布《关于进一步规范商品房销售广告和宣传活动的通知》，对商品房销售广告和宣传活动进行规范；
- 《通知》指出，**商品房广告不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传，含有能够为购房人办理户口、就业、升学等事项的承诺；**
- 一季度济南市房地产市场完成投资335.8亿元，同比增长12.6%；商品房销售面积241.6万平方米，增长3.3%；商品房待售面积126万平方米，下降18.5%；

1、郑州公积金政策收紧！省直公积金提取仅支持首套和二套（2019.5.13）



- 5月13日，河南省省直机关住房资金管理中心公布《关于规范住房公积金提取政策的通知》（简称《通知》）。《通知》指出，**职工只有在住房公积金缴存地或户籍所在地购买首套普通住房和第二套改善型住房，可以提取住房公积金；**
- **在郑州市购买自住住房提取住房公积金的，提供五年内的正式购房手续、购房发票(或契税完税凭证)，提取人身份证、购房人身份证；**
- **在郑州市以外购买自住住房提取住房公积金的，提供五年内的正式购房手续、购房发票(或契税完税凭证)、提取人身份证、购房人在购房地的身份证或户口本(或购房人的住房公积金缴存证明)；**

2、洛阳住房公积金贷款最高额度提高（2019.5.16）



- **双职工缴存家庭的个人住房贷款最高额度由40万元调整为55万元；单职工缴存家庭的个人住房贷款最高额度由40万元调整为45万元；**
- **为支持高层次人才来我市定居创业，我市根据“河洛英才计划”引进的高层次人才，贷款额度将不受缴存年限和缴存额限制，最高贷款额度为60万元；**
- **已办理5年购房提取的，可在有效期内再提取1次；首次办理的将对职工进行政策告知，5年有效期内由职工自主选择提取时间；**
- **该政策实施后，预计每年多发放公积金贷款约3亿元，将直接刺激购房需求；**

3、官渡黄河特大桥主桥合龙，预计今年底通车（2019.5.16）



- 16日下午，历经两年零7个月建设，位于中牟县万滩镇的河南官渡黄河特大桥主桥最后一段箱梁接口实施浇筑，标志着特大桥正式实现主桥合龙，预计今年底通车；
- 河南官渡黄河大桥是国道107东移改建后往北跨越黄河的咽喉工程，北起新乡市原阳县阳阿乡，南边止于郑州市中牟县万滩镇。路线全长31.775公里，按一级公路建设标准设计，总投资39.1亿。其中，黄河特大桥全长7377米，双向八车道，剩余两端为引桥，双向六车道。

• **[泰辰观]：官渡黄河大桥是为了保障国道107南北大动脉的畅通，建成后加强原阳县与中牟县的交通，加速郑州新乡融合。**

高新区赵村棚改控规出炉

此次规划的赵村位于高新新区，片区发展处于空白阶段，本项目拆迁安置已启动，片区内房地产项目仅荣盛祝福花语水岸及融信朗悦学院府；规划中比较注重对遗址的保护，未来区域文化旅游产业发展有天然优势，未来生态环境和人文环境较好

赵村棚改用地控制性详细规划



赵村棚改用地卫星图



- **规划范围**：北片区为创新大道、文竹街、蕙兰路、梧桐街、黄兰路及规划范围北边界围合区域；南片区为明达路、白松路、南水东路、红松路和赵村村界围合区域；
- **规划面积**：规划总面积187.94公顷，折合2819.1亩；
- **用地现状**：北片区目前都是空地，南片区则以农林用地为主，村庄建设用地、文物古迹用地为辅，临近南水北调中线工程；
- **规划主要配套**：36班高中1所，24班中学2所，36班小学1所，30班小学1所，24班小学1所，9班幼儿园2所，6班幼儿园4所，社区卫生服务中心1所，社区卫生服务站1所，文化活动中心1所，居住区体育中心1所；
- **住宅用地规划指标**：住宅地共13宗，容积率均不超过3.6，建筑密度小于30%，绿地率大于35%，建筑高度小于100米，建筑面积大小不等，最多能容纳11520人；

● 政府于2017年3月17发出赵村村改招商公告，最终被恒大申请招商成功，交保证金200亿元；前期投入成本较高

楼市分享-新盘 (华瑞紫银华庭-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目体量较小，2栋住宅+2栋公寓；卖点：双地铁线（距1号线600米、8号线1200米）

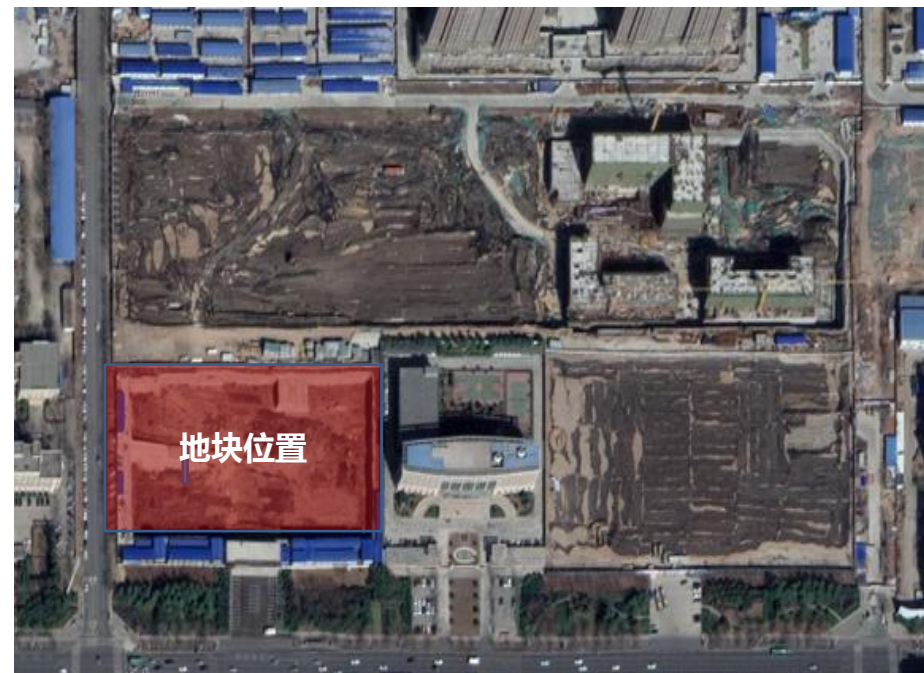
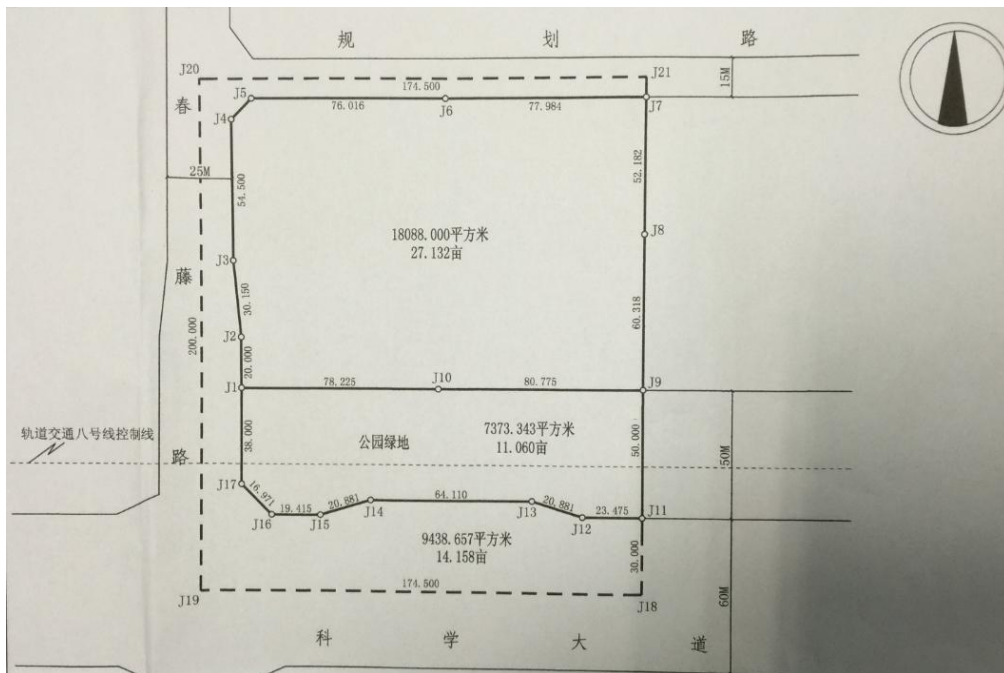


位置	高新区 科学大道与春藤路交叉口东50米
开发商	郑州紫银置业有限公司
占地面积	27亩
建筑面积	10万m ²
容积率	3.99
绿化率	25%
物业公司	河南智诚物业管理有限公司
装修	住宅毛坯，公寓精装修
销售团队	自销
目前阶段	项目于5月1日售楼部开放，目前已拿四个证，处于前期咨询阶段，预计将于7月中下旬或8月初开盘

- 项目概况：项目总占地约27亩，总建面10万m²，共规划4栋楼，其中包括2栋为住宅和2栋为公寓；住宅层数为29层，户型面积为93/113/124m²，公寓层数为26层，户型面积段为27-35m²；
- 交通配套：距地铁一号线郑州大学站约0.6km，地铁8号线（规划中），以及周边有多条公交线路，交通便利；
- 教育配套：郑州中学第四附属小学（0.3km），朗悦慧外国语中学（0.6km），郑大实验小学（0.9km），郑州外国语学校（1.6km），郑州外国语新枫杨学校（1.6km）以及郑州大学，郑州工业大学等多所高校环伺，教育资源丰富；
- 商业配套：内部规划有1万m²左右的底商，外部有升龙商业广场（0.5km），朗悦公园茂主题商场（1.6km），距丹尼斯百货（1.7km）、高新区万达广场（在建3km），能够满足基本生活所需；
- 医疗配套：高新区妇幼保健所（1.6km），郑州市第二人民医院（1.8km）；

楼市分享-新盘（华瑞紫银华庭-地块信息）

地块拿地较早于2015年12月份被郑州紫银置业有限公司竞得，成交楼面价为2253元/m²，溢价率为24%



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）	楼面楼面 价 （元/m ² ）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出【2015】 90号	高新区	科学大道北、春藤 路东	27	批发零售、住宅 餐饮、住宅	3.99	601	2253	24%	郑州紫银置业有限 公司	招拍挂	2015/12/3

An aerial perspective rendering of the Zhongyuan Shengyuan residential complex. Four high-rise apartment buildings are prominently featured, each marked with a red circular label containing a white number: 1# (bottom center), 2# (right), 3# (top right), and 4# (top left). The buildings are surrounded by landscaped green spaces, including lawns and trees. In the foreground, a road with a crosswalk and a pedestrian crossing is visible, with the Chinese characters '春藤路' (Chunteng Road) written on the pavement. The overall scene is bright and clear, showcasing the architectural design and surrounding environment of the development.

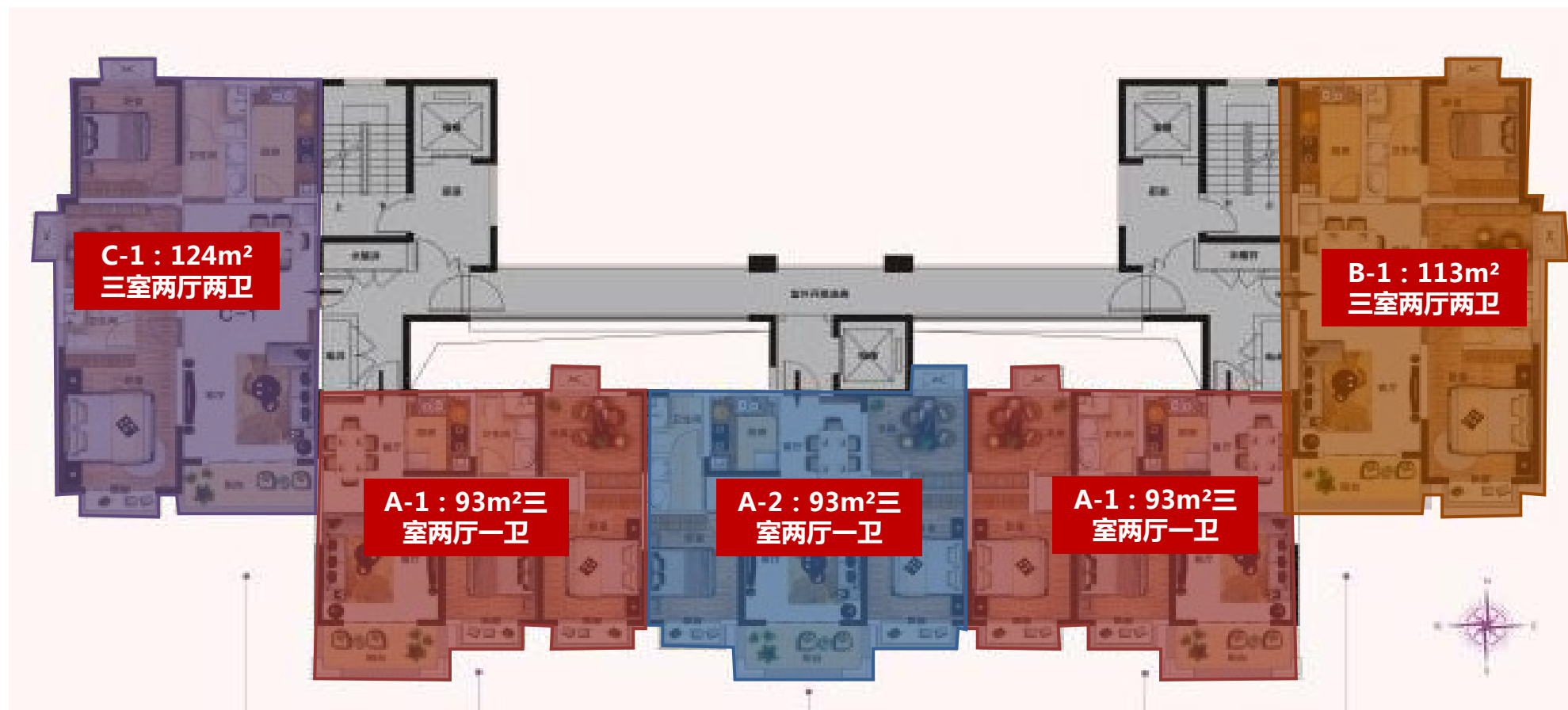
Area	Area Type	Percentage
Blue	93m² three-bedroom two-living-room one-bathroom	60%
Red	113m² three-bedroom two-living-room two-bathroom	30%
Green	124m² three-bedroom two-living-room two-bathroom	10%

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	3#	1D	3T5	29F (1层为底商)	124+93*3+113	93	三室两厅一卫	84	30%
						113	三室两厅两卫	28	10%
						124	三室两厅两卫	28	10%
	4#	1D	3T5	29F (1层为底商)	113+93*3+113	93	三室两厅一卫	84	30%
						113	三室两厅两卫	56	20%
高层合计								280	100%
公寓	1#、2#	1D	4T21	26F (1层为底商)	——	27-35	一室一厅一卫	1050	100%
公寓合计								1050	100%

楼市分享-新盘 (华瑞紫银华庭-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【住宅产品分析】偏刚改产品，3T5布局，户型面积为93m²三室两厅一卫、113m²/124m²三室两厅两卫

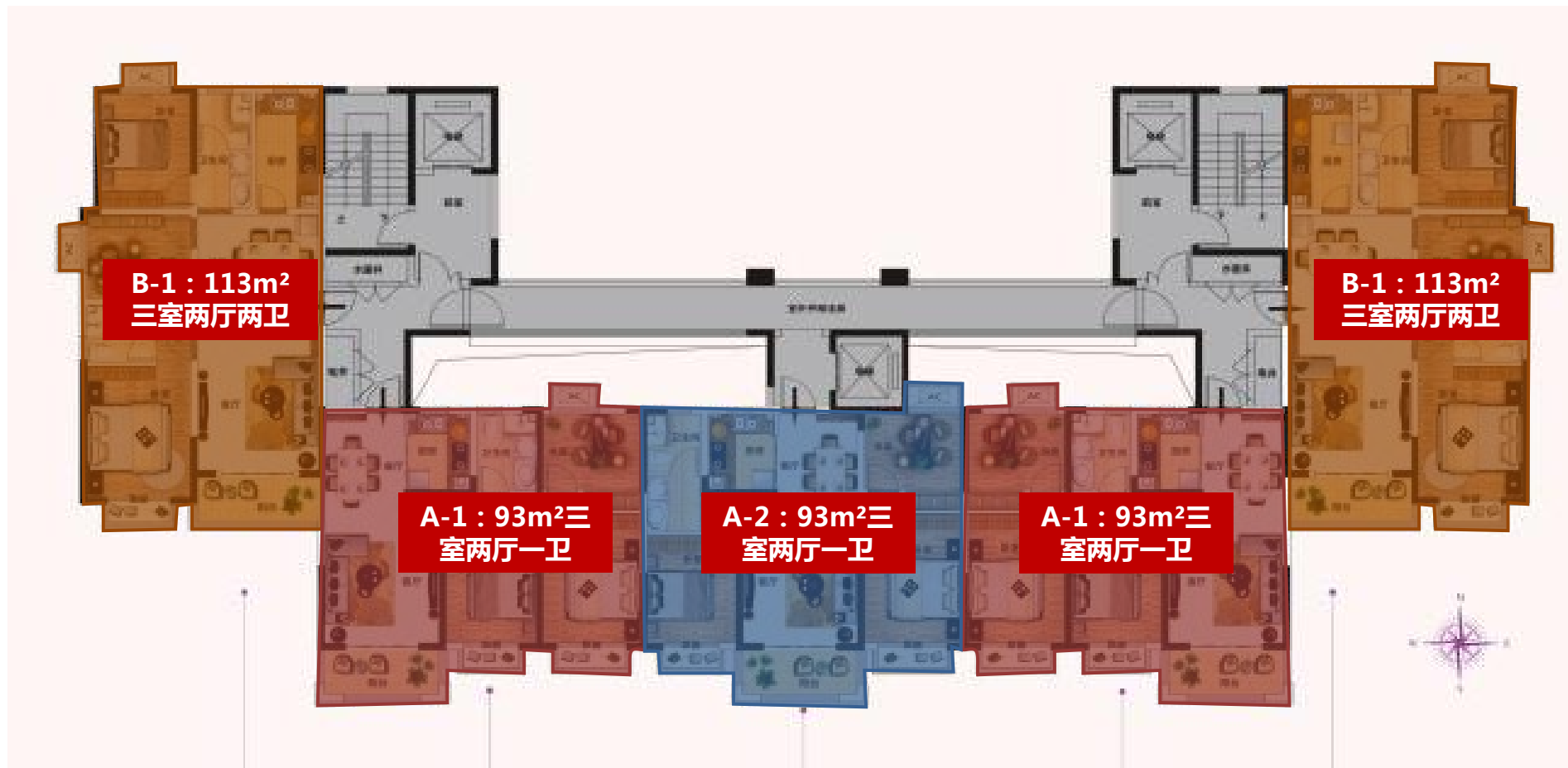


3#楼平层图

楼市分享-新盘 (华瑞紫银华庭-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】偏刚需产品，3T5布局，户型面积为93m²三室两厅一卫和113m²三室两厅两卫



4#楼平层图

楼市分享-新盘 (华瑞紫银华庭-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A-1 : 93m²三室两厅一卫



优势 :

- 户型方正, 三开间朝南设, 且主卧、次卧带飘窗, 赠送面积多
- 整体布局动静分离

劣势 :

- 过道较长, 造成面积浪费

A-2 : 93m²三室两厅一卫



优势 :

- 户型方正, 三开间朝南设, 且主卧、次卧带飘窗, 赠送面积多
- 卫生间干湿分离

劣势 :

- 整体布局动静不分离
- 东向两次卧距离卫生间较远, 生活起居不便

B-1 : 113m²三室两厅两卫



优势 :

- 主卧朝南, 带独卫及飘窗, 居住舒适度较高
- 卫生间干湿分离

劣势 :

- 主卧正对客厅, 私密性不佳
- 次卧及书房采光有限

C-1 : 124m²三室两厅两卫



优势 :

- 主卧朝南, 带独卫及飘窗, 居住舒适度较高
- 卫生间干湿分离

劣势 :

- 主卧正对客厅, 私密性不佳
- 次卧及书房采光有限

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>