



郑州市市场周报【2019年第24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15个住宅项目，共推出房源4518套，去化3411套，整体去化率75%，去化效果良好



市场监控 (数据/TOP榜)

6月3周大郑州实际成交总量5806套，环比上升44%; 6月3周住宅平销套数TOP10环比下降8%



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应2宗，成交2宗，未公布10宗，流拍3宗



热点解读 (全国/河南/郑州)

5月67城房价环比上涨，西安涨2%涨幅全国最高，西安房管局随即发布限购收紧政策，抑制房价过快增长

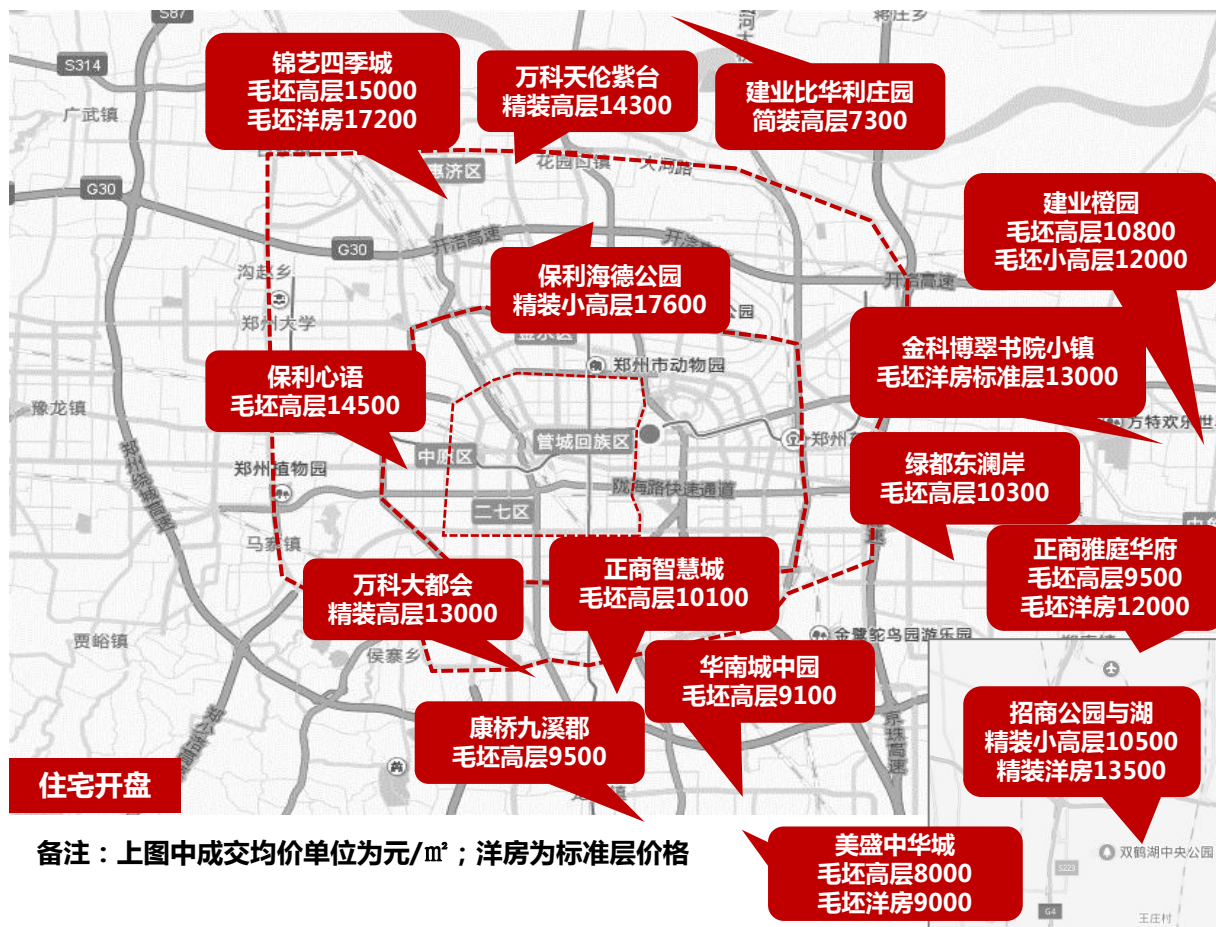


楼市分享 (新盘/活动)

新盘—绿都东澜岸

本周开盘**15**个住宅项目，共推出房源**4518**套，去化**3411**套，整体去化率**75%**

本次开盘项目主要集中于四环以外的近郊区域，其中金科博翠书院小镇、招商公园与湖以及建业比华利庄园由于前期无集中蓄客或蓄客不足等原因，开盘去化效果极差，其余项目去化效果良好



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
锦艺四季城	高层/洋房（毛坯）	144	123	85%
万科大都会	高层（精装）	336	322	96%
保利心语	高层（毛坯）	160	158	98%
万科天伦紫台	高层（精装）	204	150	74%
绿都东澜岸	高层（毛坯）	408	330	81%
金科博翠书院小镇	洋房（毛坯）	64	36	56%
康桥九溪郡	高层（毛坯）	305	270	89%
招商公园与湖	小高层/洋房（精装）	124	25	20%
正商雅庭华府	高层/洋房（毛坯）	104	90	87%
建业比华利庄园	高层（简装）	108	41	38%
保利海德公园	小高层（精装）	316	282	89%
建业橙园	高层/小高层（毛坯）	592	568	96%
正商智慧城	高层（毛坯）	1211	640	53%
华南城中园	高层（毛坯）	88	76	88%
美盛中华城	高层/洋房（毛坯）	354	300	85%
合计		4518	3411	75%

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

6月18日针对四期**高层3#、洋房8#**进行现场选房，推出**144套**，去化**123套**，去化率**85%**；6月1日开始蓄客，截止开盘前蓄客**330组**左右，开盘当天到访**280组**左右

项目位置	惠济区 京广快速路与天河路交汇处		开发公司	河南锦轩置业有限公司	
占地	43亩	建面	7.13万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销+盛励		到访去化率	44%	
蓄客及到访	6月1日开始蓄客，开盘前蓄客330组左右，开盘当天到访280组左右				
成交价格	高层15000元/㎡，洋房17200元/㎡				
竞品价格	万科民安云城：高层精装14500-15000元/㎡，洋房精装18000元/㎡				
优惠方式	从筹5000享10000优惠；筹带访享10000优惠；按揭优惠2%，一次性优惠5%；按时签约优惠1%				
客户来源	以惠济区、金水区客户为主				
推广渠道	分销：链家（佣金点数2.4万/套）、标点（2万/套）				
交房标准	毛坯				
营销政策	首付分期：两年半内分3次，首次50000，剩余在2年内分两次付完				



新推 在售 待售 售罄

项目近期开盘	高层	推出时间	2018-10-23	2019-4-27	2019-5-11	2019-6-18
		推出楼栋	三期高层1-3#	四期高层1#、5#	四期高层2#	四期高层3#
		成交价格	13700-14200元/m² (毛坯)	13800-14100元/m² (毛坯)	14000-15400元/m² (毛坯)	15000元/m²
		成交套数/供应套数	70/346	178/248	85/120	97/116
	洋房	推出楼栋	三期洋房6#、7#、8#	四期洋房9#	—	四期洋房8#
		成交价格	16300元/m² (毛坯)	15900-16100元/m² (毛坯)		17200元/m²
		成交套数/供应套数	34/110	15/28		26/28

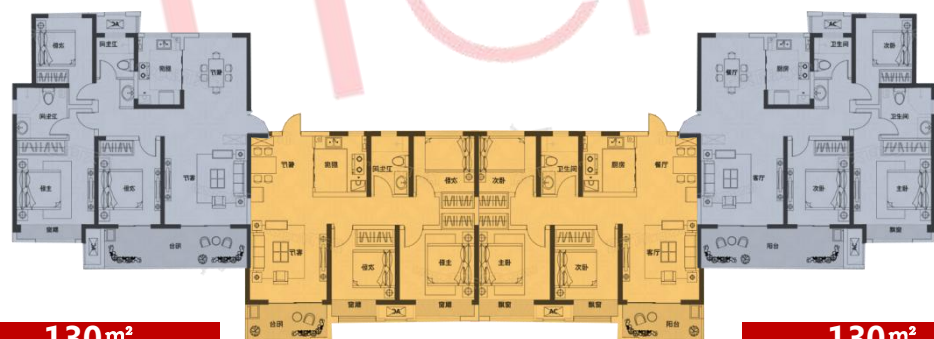
本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 蓄客充足（蓄客18天，外加分销带客，蓄客330组，到访280组左右）
- 2) 配套完善：交通：临近地铁2、3号线；教育：外国语中学、惠济实验小学
- 3) 首付分期政策，减轻客户的购房压力

项目动态-开盘 (锦艺四季城-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（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	3#	1D	2T4	30F	三室两厅一卫	89m²	15000元/m²	58	97	84%	
						三室两厅两卫	130m²		58			
	洋房	8#	2D	1T2	7F	四室两厅两卫	140m²	首层送地下室， 18500元/m²，标准层17200元/m²	14	26	93%	
						四室两厅两卫	143m²		14			
	合计									144	123	85%

高层3#户型分布图



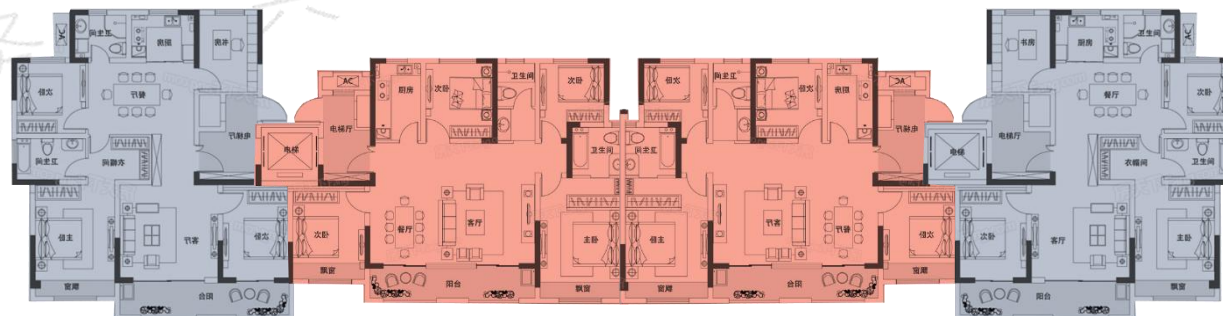
130m²
三室两厅两卫

89m²
三室两厅一卫

89m²
三室两厅一卫

130m²
三室两厅两卫

洋房8#户型分布图



143m²
四室两厅两卫

140m²
四室两厅两卫

140m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (锦艺四季城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型整体方正，南北通透，高层130m²和洋房143m²户型，阳台连通客厅和次卧，洋房140m²户型四开间朝南，增加采光面，但中间走道过长，造成面积浪费

高层89m²三室两厅一卫



高层130m²三室两厅两卫



洋房143m²四室两厅两卫



洋房140m²四室两厅两卫

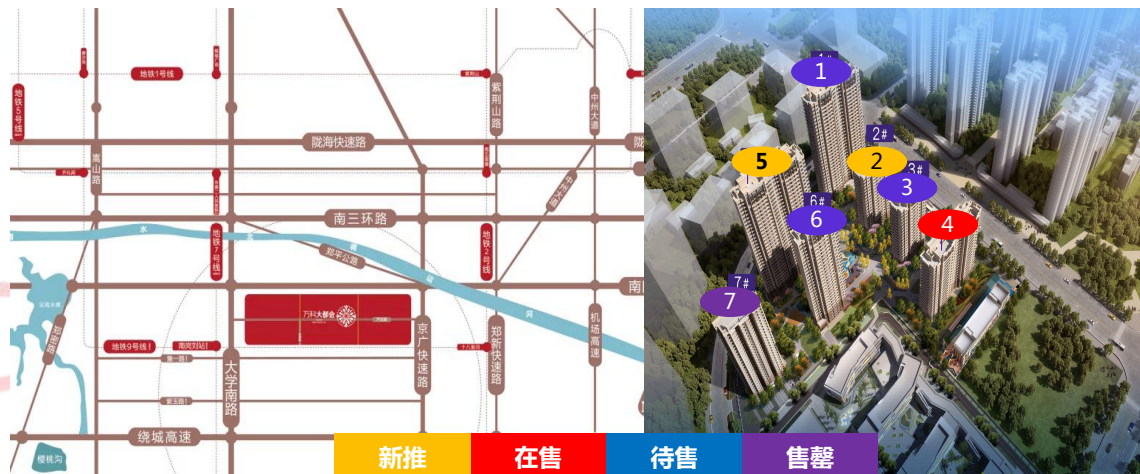


项目动态-开盘 (万科大都会-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月22日针对四期高层2/5#进行开盘，推出336套，去化322套，去化率96%；4月1日开始蓄客，截止开盘蓄客约600组

项目位置	二七区 南四环大学路向东 1000米路南		开发公司	郑州万科南城房地产开发有限公司	
占地	55亩	建面	15万㎡	容积率	3
营售团队	自销、易居		到访去化率	77%	
蓄客及到访	4月1日开始认筹，截止开盘累计认筹600组；当天到访420组左右				
成交价格	均价12600-13500元/㎡（精装）				
竞品价格	昌建君悦府小高层13000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1%；开盘优惠2%；老带新优惠5000元				
客户来源	客户以二七区、管城区客户为主				
推广渠道	户外大牌、线上推广 分销：链家、房友 提点1%				
交房标准	精装				
备注	五证齐全				



本次去化分析： 去化效果较好

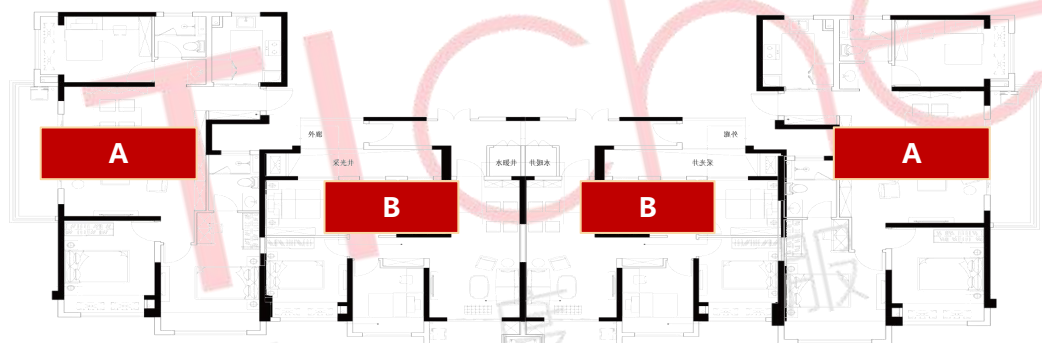
- 1) 使用链家、房友分销，蓄客量充足；
- 2) 周边竞品虽多，但小户型处于空档期，在售房源较少；
- 3) 四期临近地铁7号线（未建成），且距离百荣世茂商城约1公里，位置相对前两期更好一些，交通便利；配建小学陇西小学（市重点，已投入使用）

项目 近期 开盘	推出时间		2018-12-19	2019-3-20	2019-5-30	2019-6-16	2019-6-22
	高层	推出楼栋	1#	4#	无	9#	2/5#
		成交价格	12800	13000		12800	12600-13500
		成交套数/供应套数	192/257	140/160		206/264	322/336
	洋房	推出楼栋	无	无	14/15#	无	无
		成交价格			底层复式20000元/m²，标准层15500-16200元/m²		
		成交套数/供应套数			46/56		

项目动态-开盘 (万科大都会-产品分析)

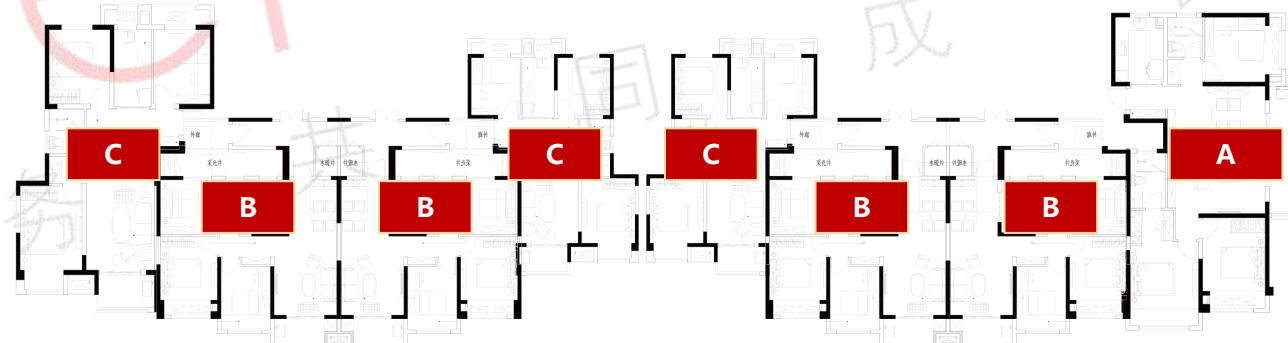
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#/5#	1D/2D	2T4	20F/33F	三室两厅一卫	95	12600-13500	264	322	96%
						三室两厅两卫	125		72		
	合计									336	322

2# 楼层平面图



A户型 : 125m²三室两厅两卫

5# 楼层平面图



B/C户型 : 95m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (万科大都会-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A户型：125m²三室两厅两卫



优势：

- 南北通透，三室全明，玄关、飘窗设计
- 公卫干湿分离

劣势：

- 户型开间较窄，进深过长，影响通风采光

B户型：95m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正通透，两开间朝南，玄关、飘窗设计
- 卫生间干湿分离
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 整体布局动静不分区

C户型：95m²三室两厅一卫



优势：

- 南北通透，三室全明，玄关、飘窗设计
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 卫生间与主卧门正对，私密性不强

项目动态-开盘 (保利心语-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月22日针对**高层1#**房源进行现场选房，推出**160套**，去化**158套**，去化率**98%**

项目位置	中原区 中原路与华山路交叉 口		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司	
占地	二期36亩	建面	17万 m²	容积率	7.17
营售团队	盛励+保利投顾		到访去化率	——	
蓄客及到访	5月22号开始认筹，截止开盘当天认筹约347组				
成交价格	均价14500元/m²（毛坯）				
竞品价格	阳光城丽景公馆高层毛坯均价14000元/m²				
优惠方式	认筹优惠1%，促销优惠1%，开盘优惠1%，按时签约优惠1%				
客户来源	60%客户来源于中原区，23-40岁年龄段的客户为主要群体				
推广渠道	网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯 送地暖				
备注	五证齐全；无首付分期				



本次去化效果较好

新推

在售

待售

售罄

- 1) 项目位置好，属于三环内稀缺项目，此次开盘户型主力面积为97-103m²三房，整体以刚需为主，契合客户接受度较高项目。
- 2) 距离地铁10号线150米左右，2020年年底开通；距离地铁5号线1300米，距离1号线1000米，12年一站式公立教育，自建公立幼儿园，公立小学，距离郑大一附院门诊部300米，距离中原万达广场700米，周边配套设施完善。
- 3) 开盘前蓄客量充足。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-9-24	2018-12-1	2019-4-6	2019-6-22
	高层	推出楼栋	小高3#、高层4#、6#	高层5#	高层 2#	高层 1#
		成交价格	13900 (毛坯)	97-165m ² 均价13900，47m ² 均价13000 (毛坯)	均价14000；37m ² 均价14500 (毛坯)	均价14500 (毛坯)
		成交套数/供应套数	300/300	264/450	381/516	158/160

项目动态-开盘 (保利心语-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（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T8	24F	两室一厅一卫	62	均价14500	40	40	100%
						三室两厅一卫	97		120	118	98%
						三室两厅一卫	98				
						三室两厅一卫	103				
	合计								160	158	98%

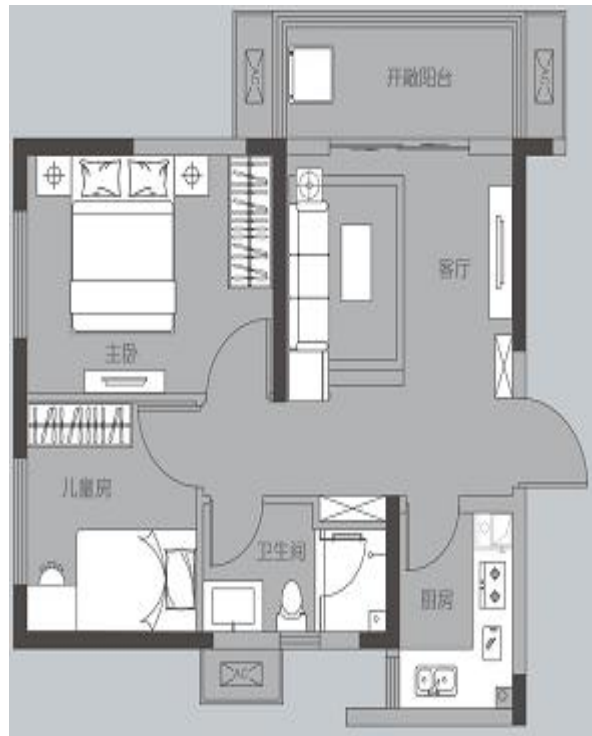
1#平面图



项目动态-开盘 (保利心语-户型分析)

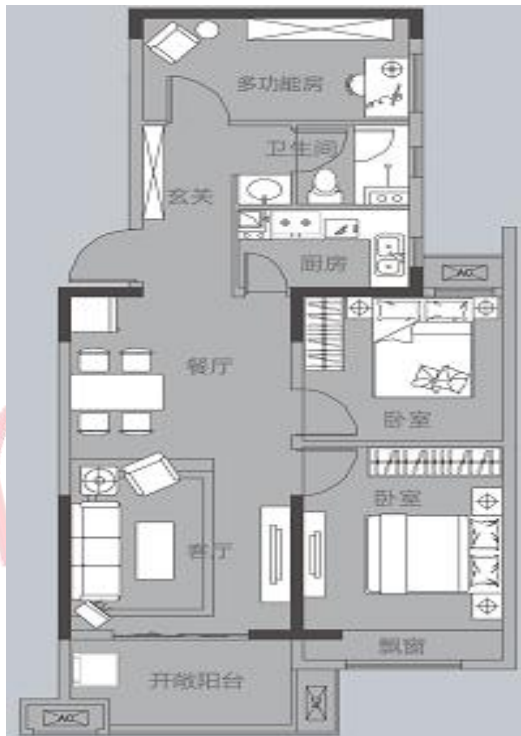
Ticheer
深度服务 共同成长

高层62m²两室一厅一卫



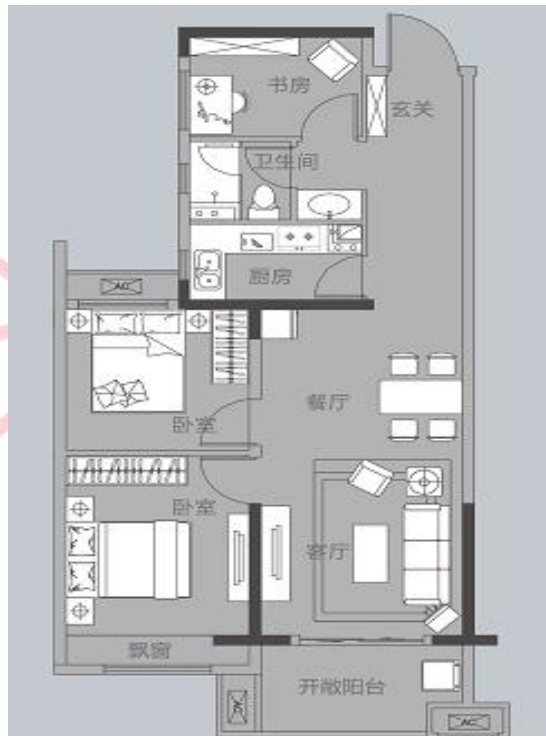
优势：户型方正，全明户型
劣势：主卧朝北，采光效果不好

高层97m²三室两厅一卫



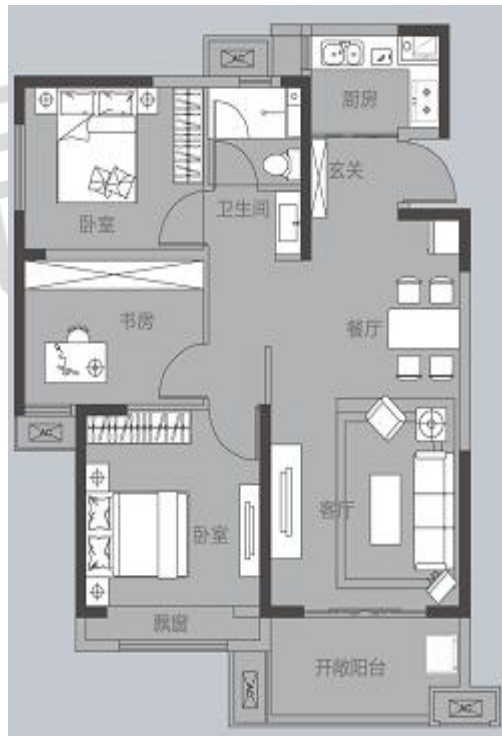
优势：独立玄关，增加收纳空间，卫生间干湿分离，私密性较好
劣势：户型进深较长，影响通风效果

高层98m²三室两厅一卫



优势：L型厨房人性化设计，主卧带飘窗居住舒适度较高
劣势：过道狭长，造成空间浪费

高层103m²三室两厅一卫



优势：动静分区，餐客一体，进门玄关设计
劣势：主卧不带独卫。舒适性较差

项目动态-开盘 (万科天伦紫台-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月22日针对**高层3#**房源进行线下选房，共推出**204套**，去化**150套**，去化率**74%**

项目位置	惠济区 文化路大学路交汇处		开发公司	郑州天伦万科房地产开发有限公司	
占地	96.6亩	建面	24.8万m²	容积率	3.0
营售团队	自销+易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	6月15日开始认筹，共认筹约180组				
成交价格	89m²14500元/m²，128m²14000元/m²				
竞品价格	美景麟起城高层：14300-15600元/m²（精装）				
优惠方式	认筹10000元；开盘优惠1%；按时签约优惠1%；万客会优惠2%。				
客户来源	以金水区和惠济区客户为主，约占6成；年龄集中在25-45岁之间				
推广渠道	户外、软文推广、电梯、老带新、分销（链家）				
交房标准	精装修（标准未释放）				
备注	五证齐全				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-6-23	2019-6-22
	高层	推出楼栋	高层7#/10#	高层3#
		成交价格	15700-16300元/m ²	89m ² 14500元/m ² ， 128m ² 14000元/m ²
		成交套数/供应套数	202/215	150/204



本次开盘去化分析

本次去化效果良好：

- 1) 相较二期，价格下调1500-2000元/m²，相较竞品有优势；引进链家分销带客（佣金1%）
- 2) 项目周边地铁7号线已获批即将开建、大河路四环高架即将通车，交通便利；
- 3) 项目前两期已运营多年，此次加推有部分老带新顾客，以及万科品牌粉丝；

项目动态-开盘 (万科天伦紫台-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2	2T4	26F	三室两厅一卫	89m²	14500	100	94	94%
						四室两厅两卫	128m²	14000	104	56	54%
	合计									204	150

3#户型平面图 (2D26F2T4)

128m²四室两厅两卫



89m²三室两厅一卫



128m²四室两厅两卫



89m²三室两厅一卫



128m²四室两厅两卫



项目动态-开盘 (万科天伦紫台-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

本次加推3# 89m²三房、128m²四房两种户型

89m²三室两厅一卫



户型特点分析：

➤ **优势：**

1. 全明设计，整个空间采光充足，利于后期居住；
2. 布局紧凑，空间利用率高；卫生间三段式，使用方便；

➤ **劣势：**

1. 户型南北不通透

128m²四室两厅两卫



户型特点分析：

➤ **优势：**

1. 边户，南北通透，采光通风效果好；
2. 餐客一体，客厅连接观景阳台，空间感强；

➤ **劣势：**

1. 卧室门朝向客厅或餐厅，私密性一般

楼市分享-新盘 (绿都东润岸-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

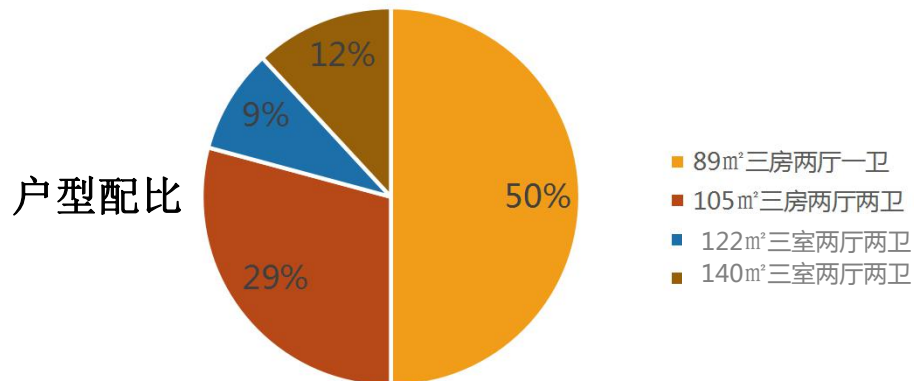
品牌房企+沿街商业



位置	经开区 海航东路与芦医庙大街交会处东南
开发商	郑州同舟置业有限公司
占地面积	52亩 (1期)
建筑面积	16.2万m²
容积率	3.49
绿化率	31.76%
物业公司	河南绿都物业服务有限公司
装修	毛坯
销售团队	自销
目前阶段	2019年5月18日售楼部开放同步启动认筹；6月22日开盘

- **项目概况**：项目一期，占地52亩，由六栋高层和两栋商业组成，1#29层、5#30层，2#3#6#7#为34层，户型建筑面积为89、105、140m²三房，122m²四房
- **交通配套**：临近航海东路，南三环，华夏大道，前程大道，向西可达郑州东站，向南直通新郑机场
- **教育配套**：中小学郑州十一中、九龙第一中学，红日小学、锦龙小学、龙美街小学
- **商业配套**：社区内规划有8000m²沿街商业，自身配套完全。周边大小型超市、餐饮较多；娱乐设施较少；周边没有公园，距绿博园与方特较远。
- **医疗配套**：郑大二附院

项目一期（三号院）共规划六栋高层，1#29层、5#30层，2#3#6#7#为34层，户型建筑面积为89、105、122、140m²三房，主力户型为89m²三房，整体偏刚需



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	1#	2	2T4	29	105+89+89+105	105	三房两厅两卫	116	10%
						89	三房两厅两卫	116	10%
	2#	1	2T4	34	140+89+89+122	140	三房两厅两卫	34	3%
						122	三房两厅两卫	34	3%
						89	三房两厅一卫	68	6%
	3#	1	2T4	34	140+89+89+122	140	三房两厅两卫	34	3%
						122	三房两厅两卫	34	3%
						89	三房两厅一卫	68	6%
	5#	2	2T4	30	105+89+89+105	105	三房两厅两卫	116	10%
						89	三房两厅两卫	116	10%
	6#	1	2T4	34	140+89+89+122	140	三房两厅两卫	34	3%
						122	三房两厅两卫	34	3%
						89	三房两厅一卫	68	6%
	7#	2	2T4	34	105+89+89+105 105+89+89+140	140	三房两厅两卫	34	3%
						105	三房两厅两卫	102	9%
89						三房两厅一卫	136	12%	
合计								1144	100%

项目动态-开盘 (绿都东澜岸-销售概况)

6月22日针对一期 (三号院) 高层2/7#房源进行现场摇号选房，共推出408套，去化330套，去化率81%；5月18日开始认筹，开盘前认筹约500组，开盘当天到访450组左右

项目位置	经开区 故城南路以南、杨桥大街以西、通达路以北		开发公司	郑州同舟置业有限公司	
占地	52亩（一期）	建面	16.2万㎡	容积率	3.49（一期）
营售团队	自销		到访去化率	73%	
蓄客及到访	5月18日启动认筹，开盘当天共认筹约500组，开盘当天到访约450组				
成交价格	高层均价9500-11000元/㎡				
竞品价格	碧桂园峯景毛坯高层11000 元/㎡				
优惠方式	①认筹+升筹交2万抵4万；②一次性付款优惠3%；③按揭优惠2%；④5日内按规定签约优惠1%；				
客户来源	经开区客户为主，其次为东区				
推广渠道	户外、网络推广				
交房标准	毛坯				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-22
	高层	推出楼栋	高层2/7#
		成交价格	9500-11000元/m² (毛坯)
		成交套数/供应套数	330/408
	洋房	推出楼栋	无
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



本次开盘去化良好，具体分析如下：

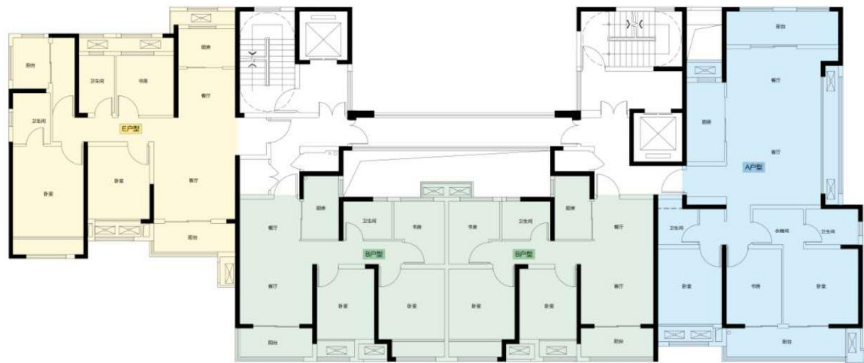
- 1) 项目为首开，相比周边竞品具有价格优势 (碧桂园峯景毛坯高层11000 元/m²，万科溪望精装高层13500 元/m²)；
- 2) 交通便利，位置相对较好；
- 3) 项目与经开区朝凤路小学已签约；

项目动态-开盘 (绿都东澜岸-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	2#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	89m²	10000-10400	68	60	88%
						三室两厅两卫	122m²	10600-11100	34	30	88%
						三室两厅两卫	140m²	10300-10500	34	15	44%
		7#	2D	2T4	34F	三室两厅一卫	89m²	9500-10300	136	128	94%
						三室两厅两卫	105m²	10300-10500	102	84	82%
						三室两厅两卫	140m²	10100-10300	34	13	38%
	合计								408	330	81%

高层2#平层图



122m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

140m²三室两厅两卫

高层7#平层图



105m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

105m²三室两厅两卫

89m²三室两厅一卫

140m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (绿都东澜岸-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A户型 三室两厅两卫 约140m²(3+1)



- 三卧室朝南，南北双阳台，实用性强
- 餐客一体，动静分区，公卫干湿分离
- 主卧设独立衣帽间
- 户型狭长，生活体验感不佳

B户型 三室两厅一卫 约89m²



- 户型方正，三开间朝南，南北通透
- 动静分区，全明户型
- 卫生间干湿不分离

C户型 三室两厅两卫 约105m²



- 客厅、主卧连通阳台，采光效果好
- 书房紧靠门边，动静不分区
- 次卧采光有限
- 卫生间干湿不分离

项目动态-开盘 (绿都东澜岸-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

D户型三室两厅两卫
约105m²



- 餐客一体，活动空间开阔
- 书房紧靠门边，动静不分区
- 次卧采光有限
- 卫生间干湿不分离

E户型 三室两厅两卫 约122m² (3+1)



- 户型方正，三开间朝南，飘窗设计
- 动静分区，全明户型
- 卫生间干湿不分离
- 厨房与餐厅的面积狭窄

项目动态-开盘（金科博翠书院小镇-销售概况）

6月22日针对一期洋房6# 7#进行现场选房，推出64套，开盘当天去化36套，去化率56%；无蓄客，当天到访客户约50组

项目位置	中牟 绿博广惠街与琼花路交汇处		开发公司	河南中书置业有限公司	
占地	22万㎡	建面	55万㎡	容积率	2.48
营售团队	自销		到访去化率	72%	
蓄客及到访	无蓄客，到访客户约50组				
成交价格	标准层12500-13000元/㎡ 首层18000-19000元/㎡				
竞品价格	亚新美好艺境 毛坯 13000元/㎡				
优惠方式	1) 选房1%优惠；2) 签约优惠1%				
客户来源	客户为改善型客户，以郑东新区为主，年龄30-40岁				
推广渠道	无分销				
交房标准	毛坯				
备注	无首付分期政策；首层送花园，约70-80㎡				



本次去化分析： 去化效果一般

- 1) 开盘优惠力度较小，价格无优势，客户接受度一般
- 2) 无蓄客，客户量不足，而且未大量做推广，宣传推广力度较小，客户关注度差
- 3) 项目位于绿博非核心区，相比竞品较为偏僻
- 4) 开发商其他项目遭遇维权，企业形象受损

项目 近期 开盘	推出时间		2018-11-23	2019-6-22
	洋房	推出楼栋	推出洋房1#3#	推出洋房6#7#
		成交价格	均价首层18500；标准层12000	标准层12500-13000；首层18000-19000
		成交套数/供应套数	53/68	36/64

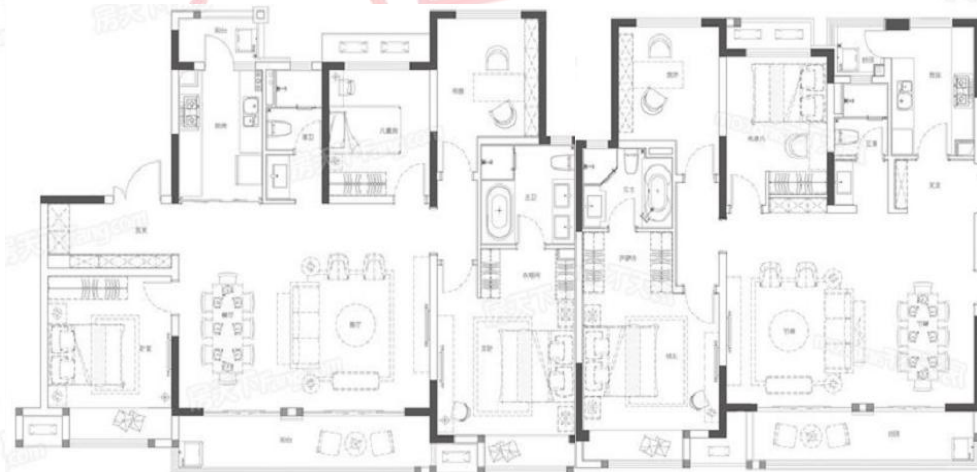
项目动态-开盘 (金科博翠书院小镇-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	6#7#	2	1T2	8F	D1四室两厅两卫	160	标准层12500-13000，首层18000-19000	16	36	56%
						D2四室两厅两卫	160		32		
						D四室两厅三卫	180		12		
	合计								64	36	56%

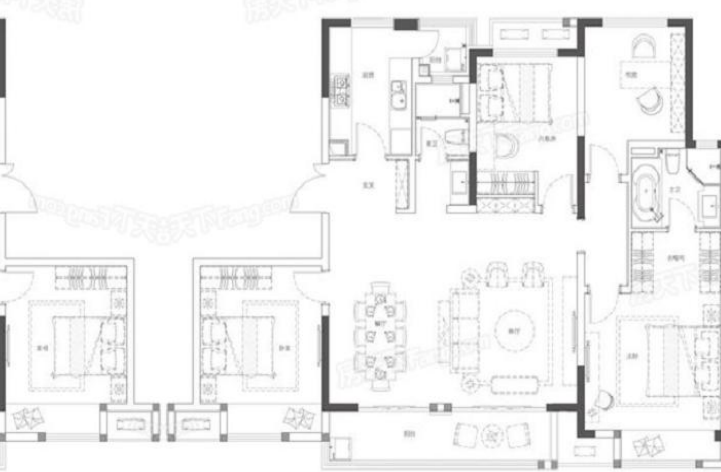
洋房6#平面图 (7#与6#成镜面关系)



180m²
D四室两厅三卫



160m²
D1四室两厅两卫



160m²
D2四室两厅两卫

160m²
D2四室两厅两卫

项目动态-开盘 (金科博翠书院小镇-户型分析)

高层6#7#楼户型分析

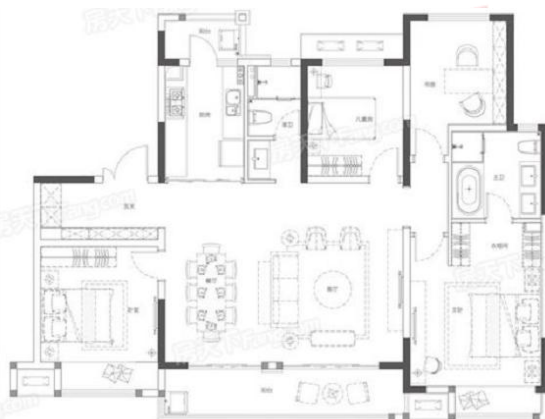
180m²
D四室两厅三卫



户型分析：

- 1、户型方正，四开间朝南，南北通透；
- 2、双套房、双主卧；
- 3、中西双厨，餐客一体；
- 4、横厅设计，景观面开阔；
- 5、南北双阳台；
- 6、独立玄关，私密性佳

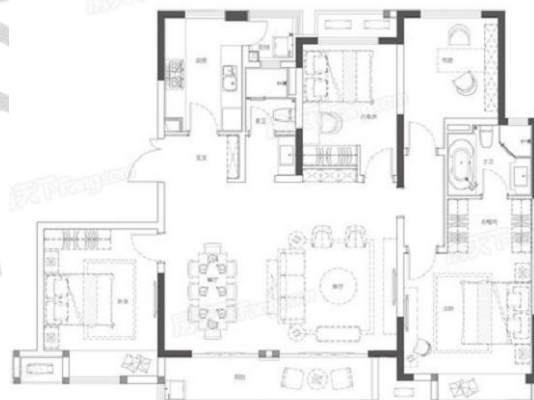
160m²
D1四室两厅两卫



户型分析：

- 1、户型方正，四开间朝南，南北通透；
- 2、客卫干湿分离；
- 3、餐客一体；
- 4、横厅设计，景观面开阔；
- 5、南北双阳台；
- 6、独立玄关，私密性佳

160m²
D2四室两厅两卫



户型分析：

- 1、户型方正，四开间朝南，南北通透；
- 2、客卫干湿分离；
- 3、餐客一体；
- 4、横厅设计，景观面开阔；
- 5、南北双阳台；
- 6、独立玄关，私密性佳

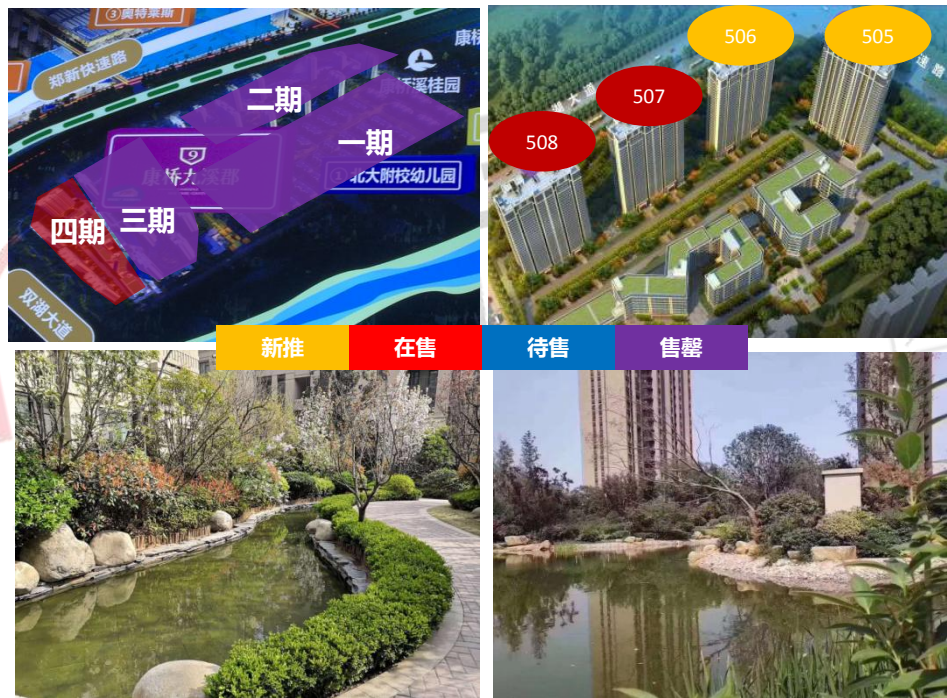
项目动态-开盘 (康桥九溪郡-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月22日针对**高层505/506#**房源进行现场选房，共推出**305套**，去化**270套**，去化率**89%**

项目位置	龙湖镇 郑新快速路与双湖大道交汇处向南100米路西		开发公司	郑州康桥房地产开发有限责任公司	
占地	358亩	建面	97万m²(四期12万m²)	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	79%	
蓄客及到访	6.1开始认筹，累计认筹410组，当天到访360组				
成交价格	高层均价9500元/m²				
竞品价格	龙湖锦艺城：均价约9500元/m²				
优惠方式	①认筹优惠1%②开盘优惠1.5万				
客户来源	以龙湖镇本地为主，占比40%，管城客户占比15%，周口、商丘等户籍在龙湖工作的客户占比25%，其他占比20%				
推广渠道	户外、软文推广、电梯等，但成效一般；主要为老带新（奖励2000）、全民经纪人				
交房标准	毛坯				
备注	本次505#推出13楼以下，506#部分楼层； 首付分期：首期交10%，之后分两次付清；				

项目近期开盘	推出时间		2019-4-20	2019-6-22
	高层	推出楼栋	高层507#/508#	高层 505/506#
		成交价格	均价9500元/m ²	均价9500元/m ²
		成交套数/供应套数	363/456	270/305



本次开盘去化分析

本次去化效果良好：

- 1) 项目区位优，临郑新快速路、双湖大道，交通便利；紧邻商圈及多所大学，周边配套齐全，生活氛围浓厚；后期方便出租，升值潜力较大；
- 2) 康桥在该区域深耕多年，客户认可度高，老带新客户居多；本次认筹周期20天，约410组，较为充分；
- 3) 推出户型面积区间大，满足客户多方需求；同时有低首付政策，降低购房门槛。

项目动态-开盘 (康桥九溪郡-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	505#/506#	2D	2T4/2T5	34F	一室一厅一卫	52	10000	13	13	100%
						两室两厅一卫	69	9700-9800	63	54	86%
						两室两厅一卫	72	10000			
						三室两厅一卫	87	9600	190	177	93%
						三室两厅两卫	132	9000	13	11	85%
						四室两厅两卫	142	9000	26	15	58%
	合计								305	270	89%

505#户型平面图
(2D34F2T4/5)



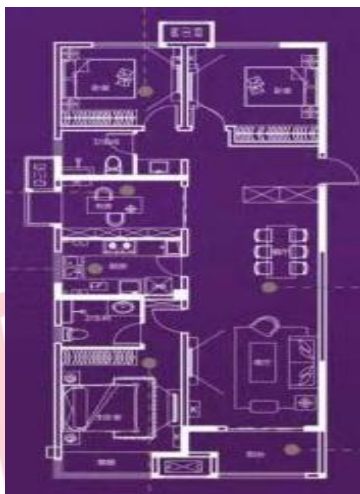
506#户型平面图
(2D34F2T4/5)



- A : 145m²四室两厅两卫
- B : 87m²三室两厅一卫
- C : 132m²三室两厅两卫
- D : 87m²三室两厅一卫
- E : 52m²一室一厅一卫
- F : 69m²两室两厅一卫
- G : 72m²两室两厅一卫

本次推出505#13楼以下户型及506#部分户型

A户型：
145m²四室两厅两卫



户型特点分析：

- **优势：**
 - 1.两开间朝南，采光性较好；
 - 2.U型厨房，合理利用空间；
 - 3.卫生间干湿分离；
- **劣势：**
 - 1.两次卧朝北，采光性一般；
 - 2.客卫离次卧较近，私密性一般。

B户型：
87m²三室两厅一卫



户型特点分析：

- **优势：**
 - 1.双卧带有飘窗，采光较好；
 - 2.卫生间干湿分离；
- **劣势：**
 - 1.该户型位于中间户，通风效果一般；
 - 2.次卧位置挤压阳台空间，客厅采光一般。

C户型：
132m²三室两厅两卫



户型特点分析：

- **优势：**
 - 1.两开间朝南，主卧带飘窗、卫生间，舒适度高；
 - 2.卫生间干湿分离。
- **劣势：**
 - 1.户型狭长，过道过长，造成空间浪费；
 - 2.大门对着卫生间，私密性较差。

D户型：
87m²三室两厅一卫



户型特点分析：

- **优势：**
 - 1.客厅北向阳台，主次卧均有飘窗，采光较好；
 - 2.卫生间干湿分区。
- **劣势：**

户型为东北户，东南户对该户型通风采光有一定影响。

本次推出505#13楼以下户型及506#部分户型

E户型：
52m²一室一厅一卫



户型特点分析：

- **优势：**
卫生间干湿分离；
卧室带飘窗，客厅带阳台，舒适度高；
- **劣势：**
北向户型，通风采光差。

F户型：
69m²两室两厅一卫



户型特点分析：

- **优势：**
主卧配有飘窗；卫生间干湿分离；
- **劣势：**
北向户型，南向阳台，通风采光差。

G户型：
72m²两室两厅一卫



户型特点分析：

- **优势：**
卧室配有飘窗，两开间朝南，采光较好；
- **劣势：**
户型为西北户，西南户对该户型通风采光有一定影响。

项目动态-开盘（招商公园与湖-销售概况）

6月22日对南苑小高层2#和洋房12#进行开盘，共推出124套，当天去化25套，去化率20%；5月18日开始认筹，截止开盘认筹客户约70组，当天到访客户约40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m²	容积率	1.99
营销团队	中原+易居		到访去化率	63%	
蓄客及到访	截止开盘蓄客约70组左右；当天到访客户约40组				
成交价格	精装小高层10500元/m²，精装洋房平层13500元/m²，1楼带花园地下室20000元/m²（精装）				
竞品价格	和昌盛世城邦毛坯高层9500元/m²				
优惠方式	2万验资优惠1000元；认筹金1万元，高层享3万优惠；开盘当天享2万元车位优惠券；五天内按时签约享1%优惠；按揭额外享受1%优惠，全款额外享受2%优惠				
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；精装标准1500元/m²				
备注	地块拿地楼面价5486元/m²（按认筹顺序选房）				

本案 近期 开盘 17-	小高层	推出时间	2019-6-22
		推出楼栋	小高层2#
		成交价格	精装小高层10500元/m²
		成交套数/供应套数	23/96
	洋房	推出楼栋	洋房12#
		成交价格	精装洋房平层13500元/m²，1楼带花园地下室成交价2万元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	2/28



新推

在售

待售

售罄

本次去化分析：

- 1) 本次开盘去化效果较差
- 2) 片区自身客户量较少，导客困难，前期蓄客量较少；
- 3) 南港项目相对较少，双鹤湖区域处于起步发展阶段，片区之前无在售项目，对比南港在售项目和昌盛世城邦，无位置优势；
- 4) 受限于拿地成本限制，本次开盘价格突破片区峰值，对于以刚需客户为主的片区，不利于开盘去化；

项目动态-开盘（招商公园与湖-产品分析）

南北通透，两开间朝南为主，通风采光效果好；面积为122-143m²三房至四房

平层示意图

A A A A A A

2#楼平层示意图

A : 122m²三室两厅两卫

C C C C

12#楼平层示意图

C : 143m²四室两厅两卫

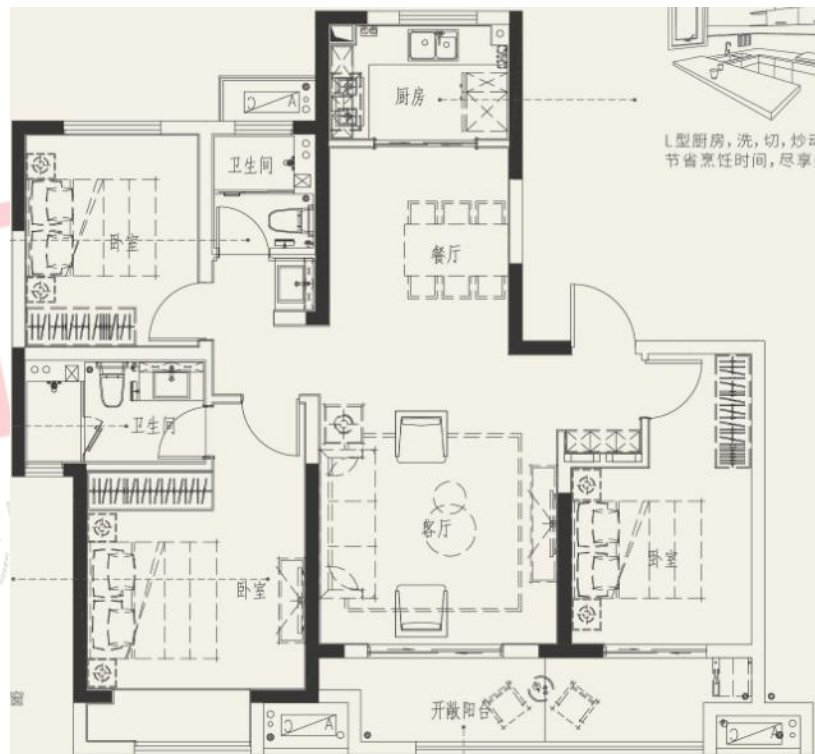
开盘楼栋 信息	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格 （ 元/㎡ ）	推出套数	成交套数	去化率
	小高层	2#	3	2T2	18F	三室两厅两卫	122	10500	96	23	24%
	洋房	12#	2	1T2	8F	一二层复式	260	20000	4	0	0%
						四室两厅两卫	143	13500	24	2	8%
	合计									124	25

项目动态-开盘 (招商公园与湖-户型分析)

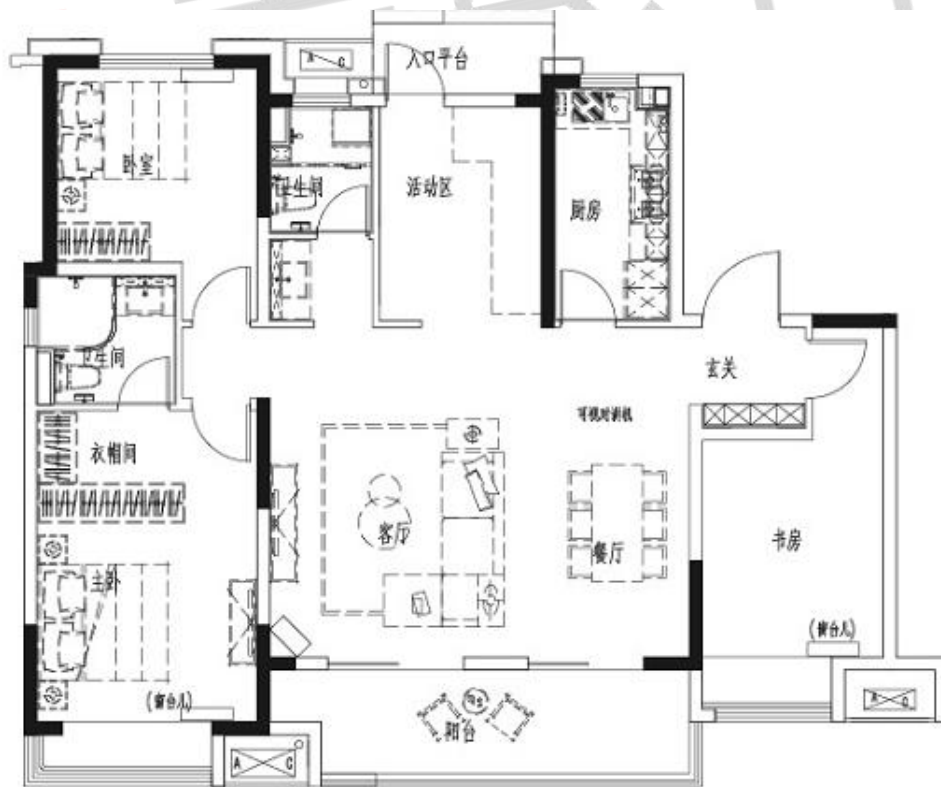
Ticheer
深度服务 共同成长

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

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 (正商雅庭华府-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月22日针对**高层18/19#、洋房15#**房源进行现场选房，共推出**104套**，去化**90套**，去化率**87%**

项目位置	航空港区 归航路与凌空街交汇处		开发公司	河南正商佳航置业有限公司	
占地	81.4亩	建面	14.6万m²	容积率	2.69
营售团队	易居		到访去化率	47%	
蓄客及到访	5月25日开始蓄客，前期认筹200组，到访190组				
成交价格	高层8900~9900元/m²，洋房均价为12000元/m²				
竞品价格	安纳西庄园：高层均价为9800-10300元/m²，整体均价10000元/m²				
优惠方式	按时签约1个点，其他付款方式1个点，总价优惠20000				
客户来源	郑州市区，南龙湖片区				
推广渠道	户外、软文推广、电梯等				
交房标准	毛坯				
备注	四证齐全，暂无预售证，首付5%，2年分4次还清				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-22			
	高层	推出楼栋	高层18#/19#	洋房	推出楼栋	洋房15#
		成交价格	8900~9900元/m ²		成交价格	一层15646/m ² 二层、三层为11600/m ² 四层11500/m ² 五六七层为11800/m ² 八层11300/m ²
		成交套数/ 供应套数	82/96		成交套数/ 供应套数	8/8



本次开盘去化分析

本次去化效果良好：

- 1) 蓄客周期长，蓄客量充足，性价比高，品牌认可度高
- 2) 项目附近有康平湖和兰河公园双地铁口，距离最近轨道交通站点在直线距离1.5km内。

项目动态-开盘 (正商雅庭华府-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	18#/19#	1	2T4	26F	三室两厅两卫	116	8900~9900	96	82	85%
						三室两厅两卫	118				
	洋房	15#	3	1T2	8F	三室两厅两卫	131	12000	8	8	100%
	合计								104	90	87%

15#平面图



项目动态-开盘 (正商雅庭华府-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层三室两厅两卫132m²



优势：

- 户型方正，三开间朝南，动静分离；
- 南北通透，通风采光良好

劣势：

- 主卫非干湿分离

高层三室两厅两卫111m²



优势：

- 三开间朝南；独立玄关，动静分离，私密性良好

劣势：

- 南北不通透，影响通风采光

洋房三室两厅两卫131m²



优势：

- 三开间朝南；独立玄关，南北通透，主卧独卫

劣势：

- 动静不分离，卫生间无干湿分离

项目动态-开盘 (建业比华利庄园-销售概况)

6月22日加推三期**高层20#**，推出**108套**，去化**41套**，去化率**38%**；6月17日开始认筹，截止开盘前认筹约**60组**，当天到访**60组**左右

项目位置	平原新区 平原大道与郑新大道交汇处		开发公司	新乡市建业城市建设有限公司	
占地	101亩（三期）	建面	13.47万㎡（三期）	容积率	2.0（三期）
营售团队	同峰		到访去化率	68%	
蓄客及到访	6月17日启动认筹，截止开盘当天共认筹约60组，开盘当天到访约60组				
成交价格	高层均价7000-7500元/㎡				
竞品价格	恒大金碧天下精装高层8300元/㎡				
优惠方式	①认筹总房款优惠1万；②建业27周年总房款优惠1.5万；				
客户来源	惠济区、郑东新区客户为主，其次为平原新区当地地缘及业缘性客户				
推广渠道	户外、网络推广				
交房标准	一、二期毛坯，三期精装（20/22#为简装）				

项目近期开盘	推出时间		2018-9-8	2019-4-27	2019-6-16	2019-6-22
	高层	推出楼栋	二期高层27#、31#、33#	三期高层13#、23#	三期高层22#	三期高层20#
		成交价格	7000元/m ² (毛坯)	7900-8300元/m ² (精装)	7000-7500元/m ² (简装)	7000-7500元/m ² (简装)
		成交套数/供应套数	198/254	40/172	98/107	41/108
	洋房	推出楼栋	二期洋房25#、26#、32#	三期洋房5#、7#、21#	—	—
		成交价格	标准层8900元/m ² (毛坯)	标准层9900元/m ² (精装)	—	—
		成交套数/供应套数	81/116	30/74	—	—



本次去化分析：

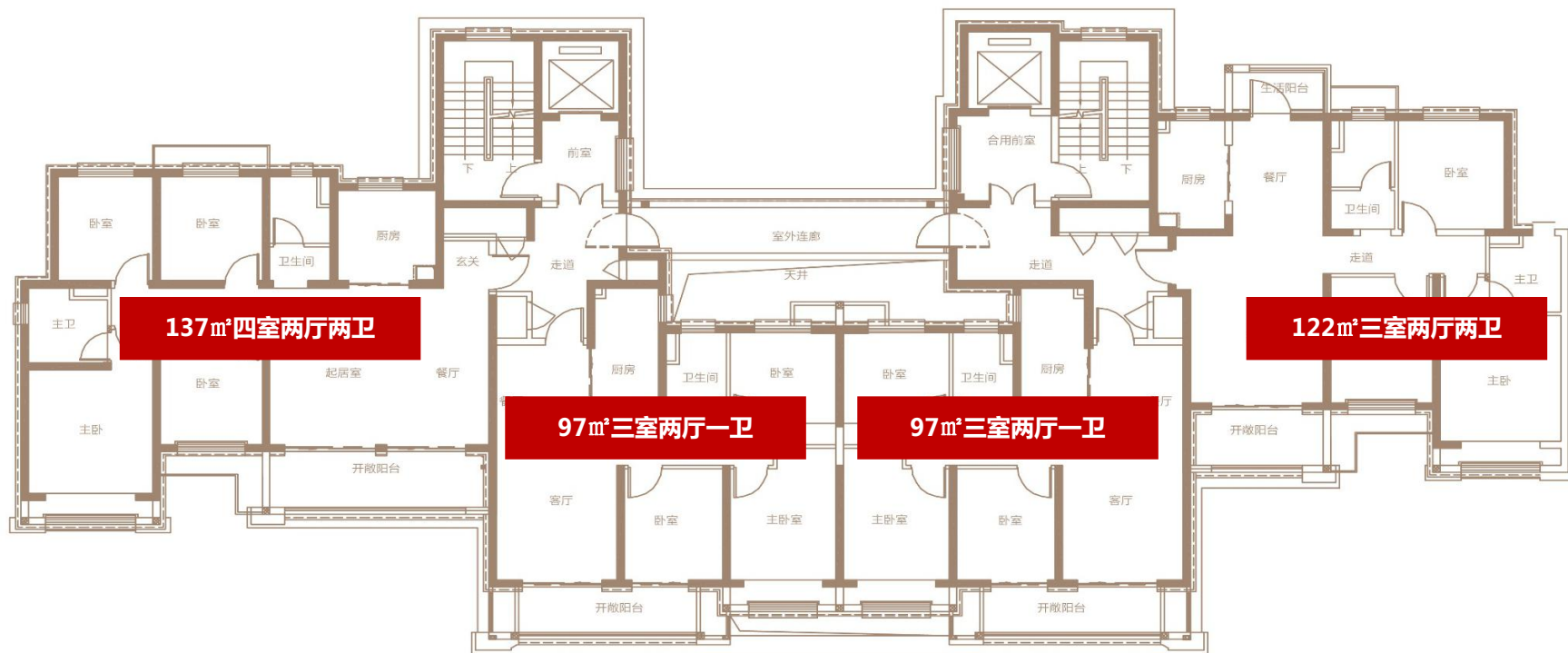
去化效果较差

- 1) 蓄客周期较短，蓄客量不充足；
- 2) 为冲刺年中任务，近期开盘较频繁；
- 3) 无首付分期等优惠政策，提升置业门槛；

项目动态-开盘 (建业比华利庄园-产品分析)

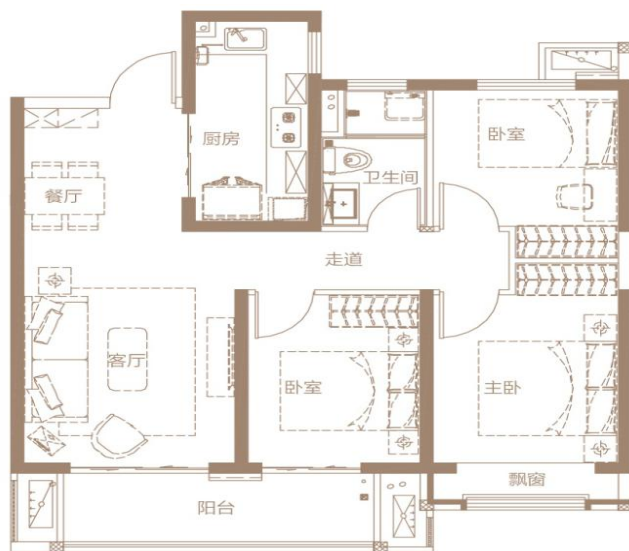
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	20#	1D	2T4	27F	三室两厅一卫	97m²	7400-7500	54	27	50%
						三室两厅两卫	122m²	7200-7400	27	11	41%
						四室两厅两卫	137m²	6900-7200	27	3	11%
	合计								108	41	38%

高层20#平层图



项目动态-开盘 (建业比华利庄园-户型分析)

高层97m²三室两厅一卫



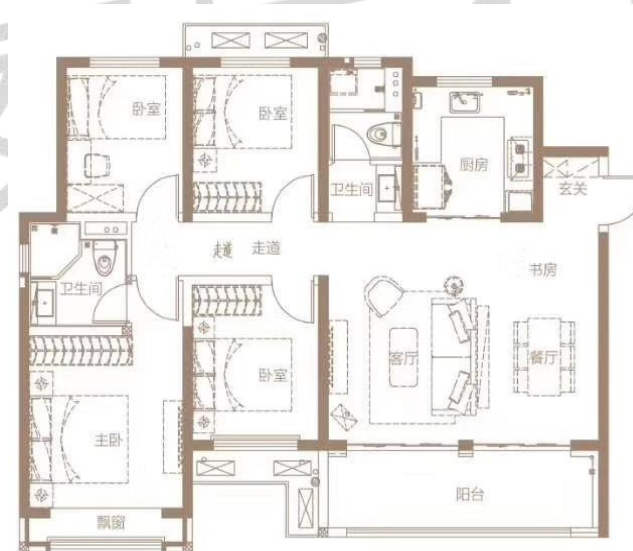
优势：户型方正，餐客一体，三开间朝南，连接南向大阳台，功能齐全，动线设计合理，实用性强
劣势：厨房进深长，使用体验感不佳；走廊浪费面积，户型通风效果一般

高层122m²三室两厅两卫



优势：南北双阳台，三开间朝南，通风采光效果俱佳，主卧套房设计
劣势：厨房进深长且面积较小，使用体验感不佳

高层137m²四室两厅两卫



优势：三开间朝南，南北通透，大面宽阳台连接客餐厅，干湿分离，主卧套房设计
劣势：走道过长浪费面积，客卫正对客厅

项目动态-开盘 (保利海德公园-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月23日针对1号地小高层1/4/5/8#房源进行现场选房，共推出316套，截止中午12点去化282套，去化率89%

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩	建面	117万㎡	容积率	2.49（1号地）、3.0（2号地）、3.8（4号地）
营售团队	盛励+保利投顾		到访去化率	——	
蓄客及到访	6月15日开始认筹，累计认筹客户约550组				
成交价格	16500-18800元/㎡				
竞品价格	碧桂园天麓高层精装20000元/㎡，正弘府毛坯高层15500元/㎡				
优惠方式	①入会优惠1%；②认筹交2万优惠1%；③开盘认购优惠1%；④按时签约优惠1%；⑤一次性优惠2%				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区青年上班族，30-45岁占据主力				
推广渠道	道闸候车厅，户外商超、阵地包装				
交房标准	精装（2000元/㎡）				
备注	无分期、无分销				

项目近期开盘	推出时间		2019-6-23
	高层	推出楼栋	1号地小高层1#\4#\5#\8#
		成交价格	小高层价格16500-18800元/m ² ；95/97m ² 16500-17500元/m ² ，117m ² 17600-18200元/m ² ，120/123m ² 16600-17300元/m ² ，145m ² 17200-17800元/m ² ，182m ² 18300-18800元/m ²
		成交套数/供应套数	282 /316

地块位置



新推 在售 待售 售罄

本次去化分析： 去化效果良好

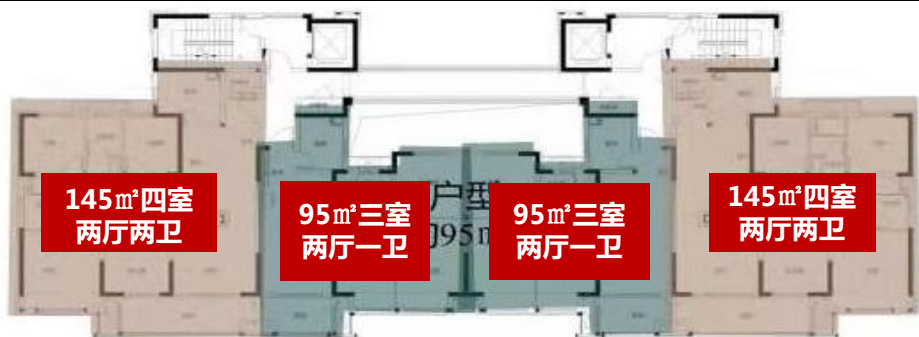
- 1) 大型城改项目，客户关注度高，客户量充足
- 2) 区位优势，地处金水区、临近北龙湖、贾鲁河
- 3) 价格优势，与竞品相比开盘价格较低（碧桂园天麓高层精装20000元/m²）
- 4) 产品优势，2.5容积率，保利善居系产品，精装交付（三层中空LOW-E玻璃，户内净水，指纹密码锁，新风、地暖等）；产品面积段丰富（95-182m²），满足不同面积段客户需求，连廊设计，户户南北通透
- 5) 内部规划有5所幼儿园、2所小学、1所中学

项目动态-开盘 (保利海德公园-产品分析)

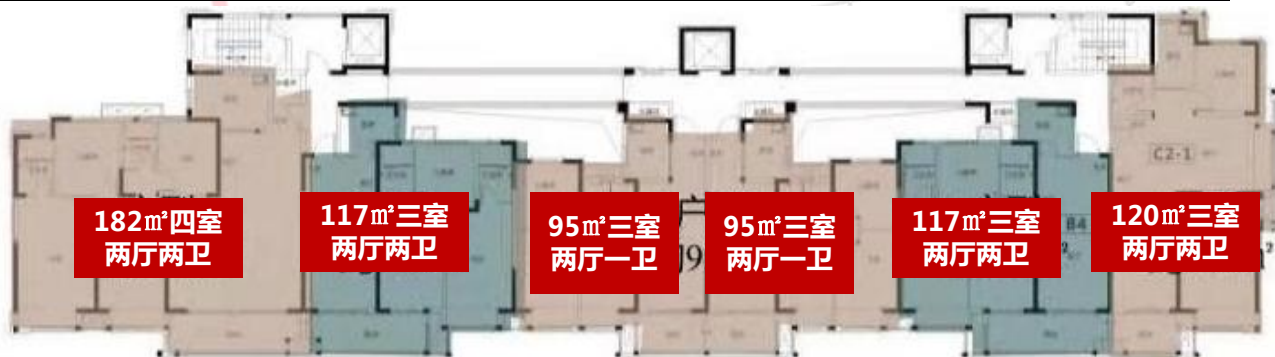
Ticheer
深度服务 共同成长

开盘楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	1#	1	2T4	15F	三室两厅一卫	95	16800-17500	30	30	100%
						四室两厅两卫	145	17200-17800	30	26	87%
		4#	1	2T4	16F	三室两厅一卫	95	17100-17600	32	28	88%
						四室两厅两卫	145	17200-17800	32	21	66%
		5#	1	3T6	16F	三室两厅一卫	95	16500-17300	32	32	100%
						三室两厅两卫	117	17600-18200	32	31	97%
						三室两厅两卫	120	17300-17500	16	13	81%
						四室两厅两卫	182	18300-18800	16	10	63%
		8#	1	3T6	16F	三室两厅一卫	95	16500-17000	64	63	98%
						三室两厅两卫	123	16600-17100	16	14	88%
						四室两厅两卫	145	16800-17300	16	14	88%
合计							—	316	282	89%	

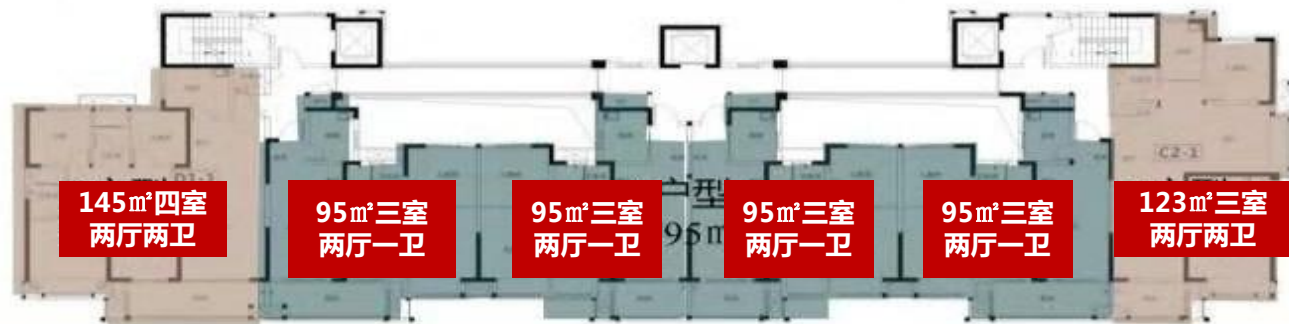
1#
4#
楼平层图



5#
楼平层图



8#
楼平层图



项目动态-开盘 (保利海德公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

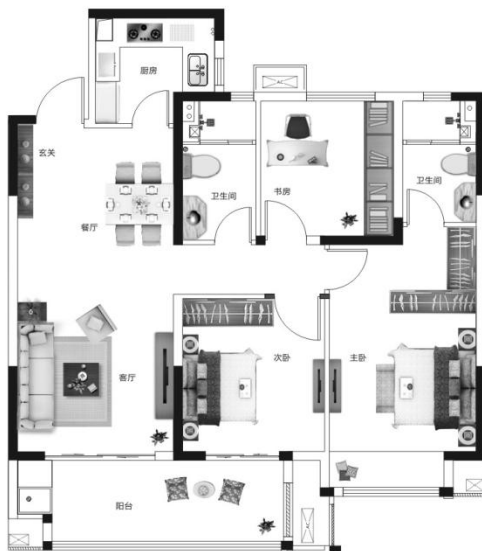
高层95m² 三室两厅一卫



优势：三面宽，户型方正，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

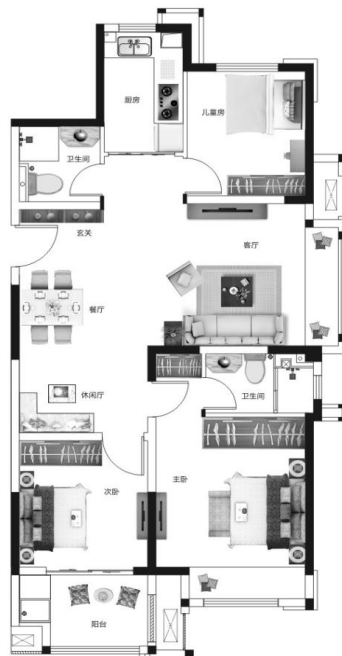
高层117m² 三室两厅两卫



优势：三面宽，功能性改善，设计两卫，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：餐客一体，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：两面宽，户型进深较长，采光受限；动静不分离；卫生间正对卧室，感观不好；公共卫生间为暗卫

项目动态-开盘 (保利海德公园-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

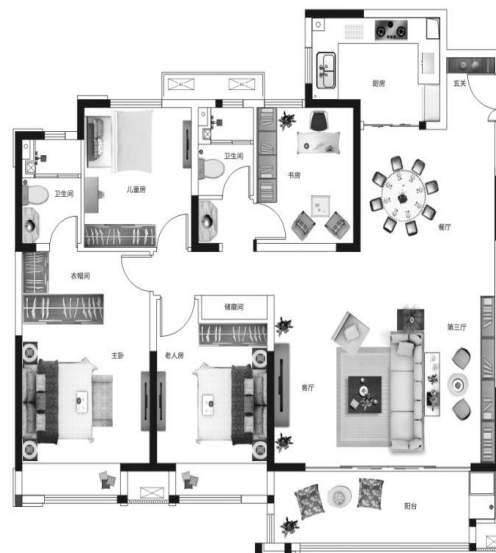
高层145m²四室两厅两卫



优势：三面宽，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；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：三面宽，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

项目动态-开盘 (建业橙园-销售概况)

6月23日针对二期高层2/3/5/10/18#，小高层16/17#进行现场选房，共推出592套，截止当天去化568套，去化率96%

项目位置	中牟 郑开大道与文宗街东北侧		开发公司	建业	
占地	103万㎡（二期）	建面	15万㎡（二期）	容积率	2.4
营售团队	自销		到访去化率	77%	
蓄客及到访	5.10号开始排号，蓄客二个月左右，认筹1050组，当天到访740组				
成交价格	成交均价：高层均价10600-11000元/㎡，小高均价12000元/㎡				
优惠方式	认筹优惠1%；升筹优惠1%；认购优惠2%；一次性优惠2%；内购客户100套以内额外优惠1%；200套以内优惠2%；300套以内优惠3%				
客户来源	主力客户为市场客户、交通厅内购、员工内购，中级法院内购，其中交通厅认购占比约25%				
推广渠道	微信公众号、喜马拉雅名人讲书《橙园talk》				
交房标准	毛坯				
备注	——				



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

项目近期开盘	推出时间		2018-9-27	2019-6-23
	高层/小高层	推出楼栋	一期高层1/2/3#	二期高层2/3/4/5/10/18# 小高层16/17#
		成交价格	10800-11500元/m ² (毛坯)	11000元/m ² (毛坯)
		成交套数/供应套数	126/212	568/592

本次开盘去化较好，具体分析如下：

- 1) 小区低容积率，高绿化率，舒适度较高；
- 2) 5月初开始蓄客，蓄客周期较长，认筹1050组，推出592套房源，客户量充足；
- 3) 建业在河南深耕多年，客户认可度高。

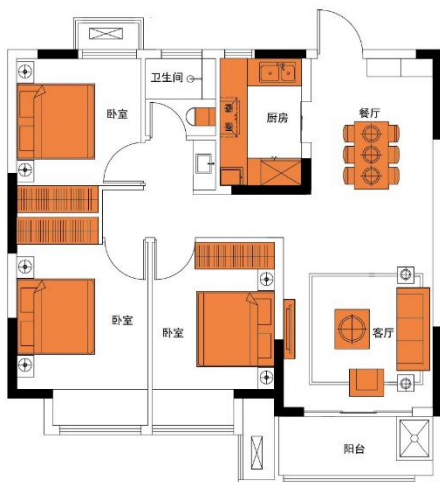
项目动态-开盘

(建业橙园-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（㎡）	成交均价	推出套数	去化套数	去化率	
	高层	2# 3/10/18# 5#	2 1 2	2T4 2T4 1T2	20 20 18	三室两厅一卫	94	10600-11000元/㎡	80	80	100%	
						三室两厅一卫	99		40	40	100%	
						三室两厅两卫	127		80	75	94%	
						三室两厅两卫	128		80	77	96%	
						三室两厅两卫	129		80	76	95%	
	小高层	16#	2	2T4	13	三室两厅一卫	94	12000元/㎡	114	110	96%	
						三室两厅两卫	123		52	47	90%	
		17#	1	2T4	13	三室两厅两卫	125		26	24	92%	
						三室两厅两卫	128		40	39	98%	
	合计									592	568	96%

项目动态-开盘 (建业橙园-户型分析)

94m²三室两厅一卫



优势:

- 南北通透，格局方正，动静分离；
- 三面朝南，两南向卧室皆配飘窗；

劣势:

- 卫生间离主次卧较近，户内隐私性较差。

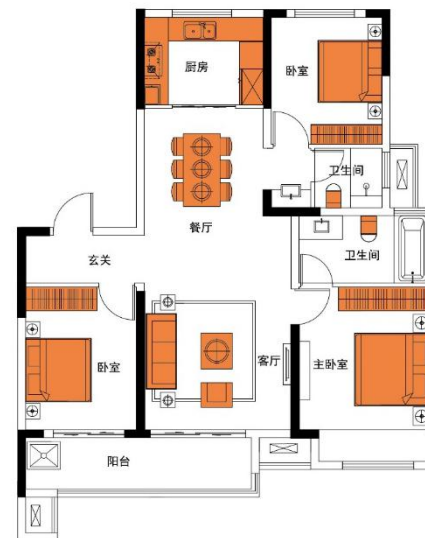
99m²三室两厅一卫



优势:

- 格局方正，动静分离；
- 独立玄关设计，户内动线合理；
- 三面朝南，两南向卧室皆配飘窗。

128m²三室两厅两卫



优势:

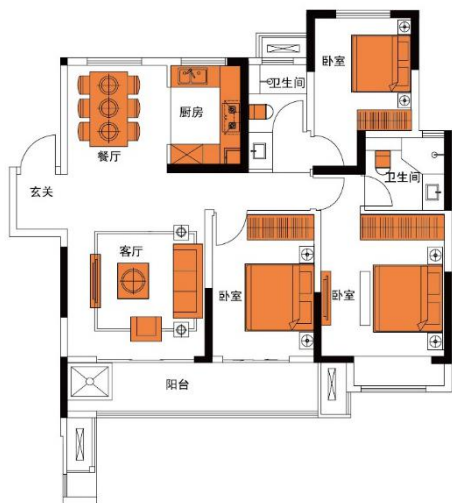
- 全明通透，三面朝南，南向阳台，采光较好；
- 起居室居中，三卧独立互不干扰；
- 主卧配独立卫生间；

劣势:

- 主卧入户门正对客厅，隐私性欠佳。

项目动态-开盘 (建业橙园-户型分析)

128m²三室两厅两卫



优势:

- 经典三房设计，格局方正，动静分离；
- 三面朝南，主卧配独立卫生间及飘窗，次卧连通阳台。

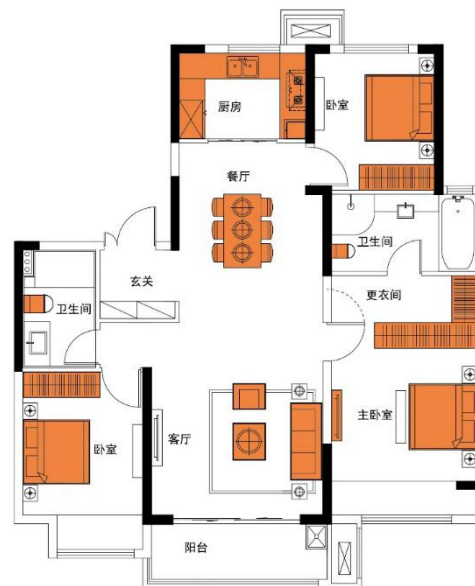
129m²三室两厅两卫



优势:

- 全明通透，三面朝南；
- 起居室居中，三卧独立互不干扰；
- 南向主卧、次卧皆配观景飘窗。

140m²三室两厅两卫



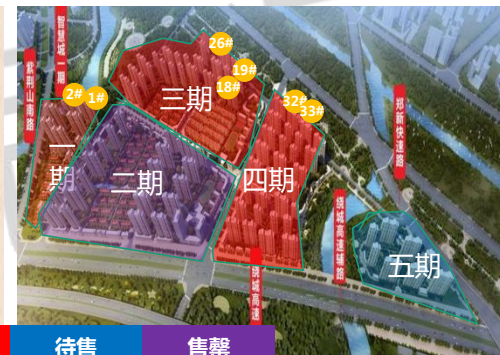
优势:

- 全明通透，三面朝南，南向阳台，采光较好；
- 起居室居中，三卧独立互不干扰；
- 入口玄关设计，私密性较好。

项目动态-开盘 (正商智慧城-销售概况)

6月23日针对高层一期1#、2#部分房源；二期18#、19#、26#；三期32#、33#房源进行现场摇号选房，共推出1211套，去化640套，去化率53%；5月12日开始蓄客，截止开盘蓄客980组

项目位置	龙湖镇 绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路西侧		开发公司	河南正商龙湖置业有限公司	
占地	3000亩	建面	697万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销+恒辉		到访去化率	80%	
蓄客及到访	5月12日开始蓄客，980组；当天到访约800组				
成交价格	高层成交均价10100元/㎡				
竞品价格	富田兴和湾高层11000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①办卡优惠2万；②首付可分期5%，无优惠；③按揭优惠3%；④一次性优惠5%；				
客户来源	郑州管城二七区、管城区以及龙湖镇客户占70%，年龄25-45岁				
推广渠道	无分销；地铁口拉访，广告牌				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期，首付5%，剩余分两年四次付清				



项目 近期 开盘	推出时间		2018-1-28	2018-5-26	2019-6-23
	高层	推出楼栋	前期剩余高层	39#41#	1#2#18#19#26#32#33#
		成交价格	高层9800-10300元/m²	高层9500-10500元/m²；	高层10100元/m²；
		成交套数/供应套数	310/500	413/490	640/1211
	洋房	推出楼栋	前期剩余洋房	33#52#58#	本次无洋房供应
		成交价格	洋房标准层均价12000元/m²，首层15000-16000元/m²，顶层14500元/m²	洋房底复17500元/m²，标准层13200元/m²，顶复14500元/m²	
		成交套数/供应套数	40/200	46/96	

本次开盘去化分析

本次去化较差：

- 1) 项目本身客户接受度良好：区位优势距离主城区近；千亩大盘配套完善
- 2) 蓄客量相比推货量有所不足
- 3) 区域内近期多个刚需楼盘开盘，供货充足，产生客户分流

项目动态-开盘 (正商智慧城-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2	2T4	30	三室两厅一卫	89	10100元/㎡	119	640	53%
						三室两厅一卫	105		119		
		2#	2	2T3	30	两室两厅一卫	83		15		
						三室两厅两卫	122		44		
		18#	2	2T4	30	三室两厅一卫	95		116		
						三室两厅一卫	116		58		
						三室两厅两卫	126		58		
		19#	2	2T4	30	三室两厅一卫	95		116		
						三室两厅两卫	116		58		
						三室两厅两卫	126		58		
		26#	1	2T4	31	三室两厅两卫	120		30		
						两室两厅一卫	91		60		
						四室两厅两卫	132		30		
		32#	1	2T3	31	三室两厅两卫	116		30		
						三室两厅一卫	89		30		
						四室两厅一卫	142		30		
		33#	2	2T4	31	三室两厅两卫	128		60		
						三室两厅一卫	89		120		
						三室两厅两卫	116		60		
合计									1211	640	53%

1# 平层图



105m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

105m²三室
两厅一卫

105m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

105m²三室
两厅一卫

33# 平层图



128m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

116m²三室
两厅两卫

116m²三室
两厅两卫

89m²三室
两厅一卫

89m²三室
两厅一卫

128m²三室
两厅两卫

项目动态-开盘 (正商智慧城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

1# : 89m²三室两厅一卫



户型分析：

- 户型方正，南北通透，
- 双卧、客厅三开间朝南
- 主卧设置飘窗

1# : 105m²三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，南北通透，
- 双卫设置
- 主卧设置飘窗

33# : 89m²三室两厅一卫



户型分析：

- 户型方正，三开间朝南
- 双飘窗设置
- 客厅连接南向阳台

33# 116m²三室两厅两卫



户型分析：

- 户型方正，南北通透，
- 餐厅客厅连接南向阳台
- 主卧设置飘窗

33# 128m²三室两厅两卫



户型分析：

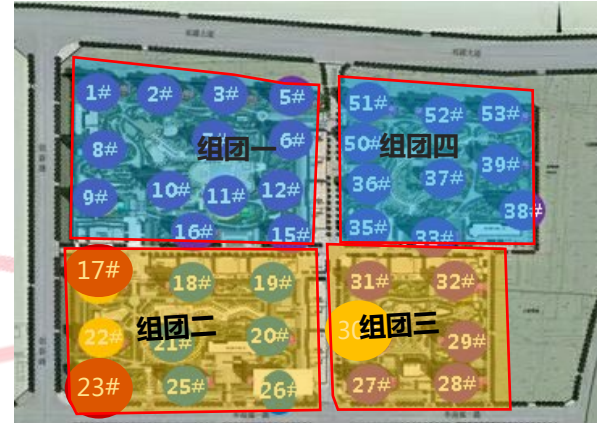
- 户型方正，南北通透，
- 餐厅客厅连接南向阳台，空间开阔
- 主卧设置飘窗

项目动态-开盘 (华南城中国-销售概况)

6月22日针对**组团二高层22#**,**组团三高层30#****小户型**房源现场摇号开盘,推出**88套**,开盘当天去化**76套**,去化率**88%**;
6月5日开始认筹,截止开盘蓄客约**150组**,当天到访**130组**左右

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	120万㎡	容积率	2.99
营售团队	自销		到访去化率	58%	
蓄客及到访	6月5日开始蓄客，截至开盘前蓄客150组，当天到访130组左右				
成交价格	均价8900-9300元/㎡				
竞品价格	康桥九溪郡毛坯高层9500元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1%；②筹带筹优惠1%；③准时签约享受2%优惠；④首付30%，在成交价的基础上额外享受3%优惠；				
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	2019-6-22
	高层	推出楼栋	37#	31#(部分房源)	17#/22#/23#(部分)	22#、30#
		成交价格	8900(毛坯)	9500(毛坯)	8800(毛坯)	8900-9300
		成交套数/供应套数	118/128	62/62	366/610	76/88



本次去化分析:

去化效果较好:

- 1) 区域位置相对较好,临地铁,周边配套全,有一定客户基础,本次推出产品为前期剩余小户型房源,以刚需客户为主,去化较好;
- 2) 首付分期降低客户购房压力,增加去化效果;
- 3) 价格低于竞品康桥九溪郡,具有一定优势;

项目动态-开盘（华南城中国-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（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	22#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	88	8900-9300	88	76	88%
	高层	30#	1D	2T4	33F						
										88	76

高层88m²三室两厅一卫



6.5m

8.6m

分析：
小三房设计，空间布置灵活
双阳台设计，功能实用

项目动态-开盘 (美盛中华城-销售概况)

6月23日针对**高层1#、2#**，**洋房12#**房源进行现场微信选房，共推出**354套**，截止中午12点去化**300套**，去化率**85%**

项目位置	新郑市 南龙湖中华路与107连 接线交汇处		开发公司	河南美盛华商汇房地产开发有限公司	
占地	首期96亩	建面	首期22万㎡	容积率	2.49（首期）
营销团队	泰辰+盛励+自销		到访去化率	75%	
蓄客及到访	6月5日开始认筹，累计认筹600组，当天到访400组				
成交价格	高层均价8000元/㎡；洋房标准层均价9000元/㎡（一层均价14000元/㎡）				
竞品价格	郑州孔雀城高层毛坯8500元/㎡（含车位）				
优惠方式	①0元入会优惠3000元，②房天下购房券优惠2000元，③高层认筹1万优惠3万，④洋房认筹2万优惠5万，⑤算价优惠1000元，⑥开盘现场优惠2000元，⑦一次性付款优惠1%，按揭优惠0.5%，⑧按时网签优惠2%				
客户来源	郑州刚需外溢、龙湖镇本地客户为主，首次置业居多				
推广渠道	链家、德佑				
交房标准	毛坯				
备注	低首付：首付10%，剩余两年四次还清；当天下午加推高层3#及洋房11#房源				

项目近期开盘	推出时间		2019-6-23
	高层	推出楼栋	1#、2#
		成交价格	7800-8300元/m²
		成交套数/供应套数	285/312
	洋房	推出楼栋	12#
		成交价格	标准层均价9000元/m²（一层均价14000元/m²）
		成交套数/供应套数	15/42



本次开盘去化分析

本次去化较好：

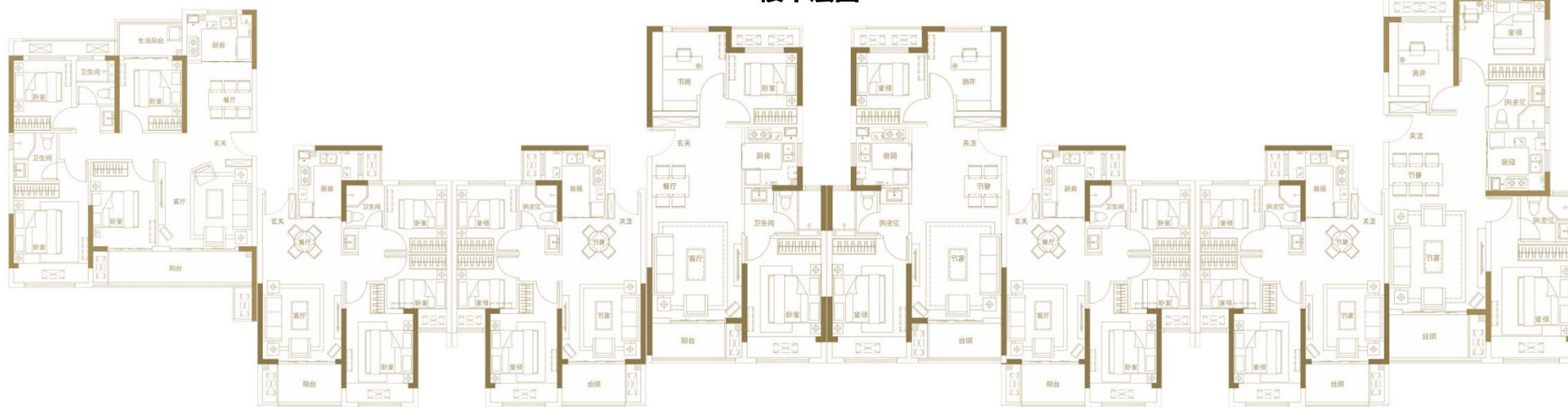
- 1) 蓄客量充足；
- 2) 价格优势明显，低于同区位内价格500元/m²左右；
- 3) 推出户型面积段广泛，覆盖客户面广，且刚需需求面积段占主流；同时有低首付政策，降低购房门槛

项目动态-开盘 (美盛中华城-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	1、2#	2D	2T4	20F	两室两厅一卫	78	7800-8200	37	285	91%
						三室两厅一卫	89		116		
						三室两厅一卫	98		80		
						三室两厅两卫	108		59		
						四室两厅两卫	128		20		
	合计								312	285	91%
	洋房	12#	3D	1T2	7F	四室两厅两卫	130	标准层9000 底层14000	28	15	36%
						四室两厅两卫	143		14		
总计								354	300	85%	

2#楼平面图



F : 128m²四室两厅两卫

B : 89m²三室两厅一卫

C : 98m²三室两厅一卫

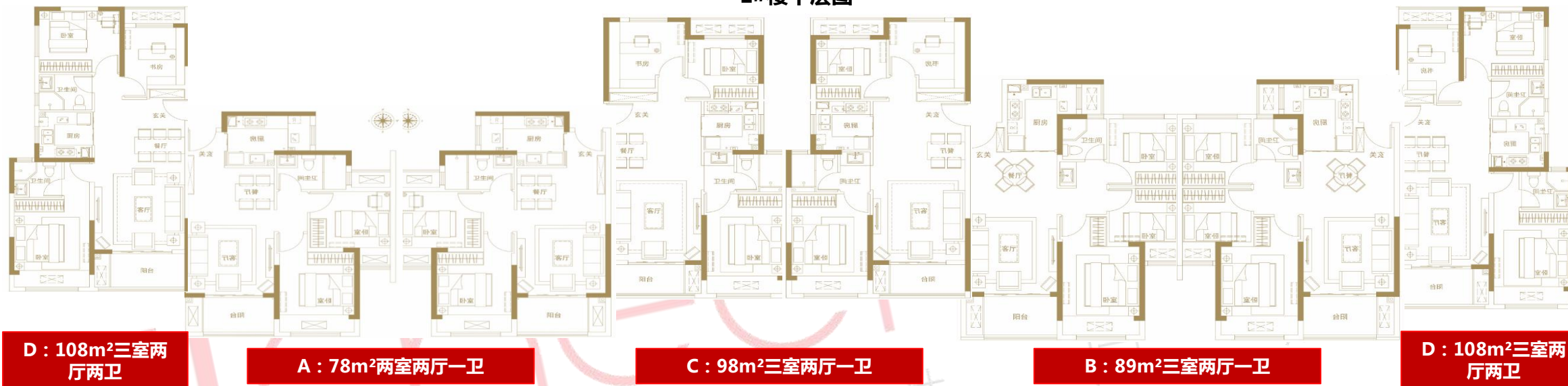
B : 89m²三室两厅一卫

D : 108m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (美盛中华城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

1#楼平面图



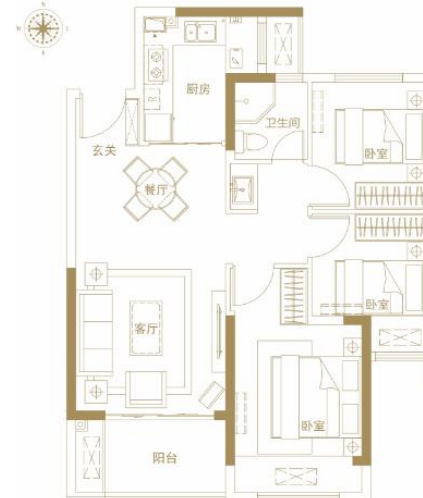
优势 :

- 户型方正, 三开间朝南设, 且卧室赠送大景观飘窗
- 餐客一体, 节省面积, 动线合理

劣势 :

- 卫生间干湿不分离

A : 78m²两室两厅一卫



优势 :

- 户型方正, 三开间朝南设, 整体布局动, 动静分区
- 卫生间干湿分离

劣势

- 次卧采光有限

B : 89m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (美盛中华城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

C : 98m²三室两厅一卫



优势:

- 南北通透, 餐客一体, 利用率高
- 卫生间干湿分区

劣势:

- 次卧及书房采光有限

D : 108m²三室两厅两卫



优势:

- 户型方正, 南北通透
- 餐客一体, 节省面积, 利用率高

劣势:

- 卫生间干湿不分离

F : 128m²四室两厅两卫



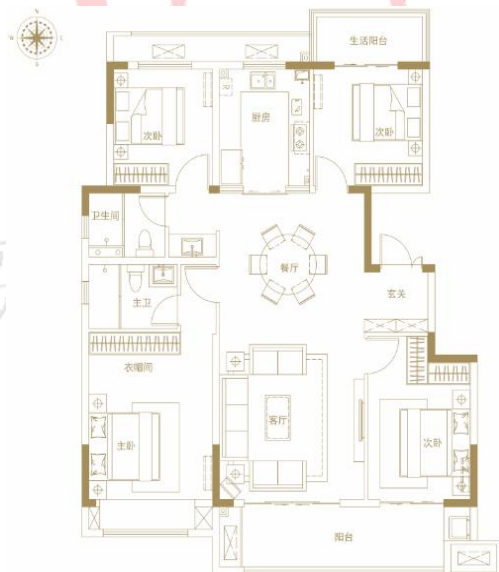
优势:

- 户型方正, 三开间朝南, 南北双阳台
- 整体布局动静分区

劣势:

- 走廊过长, 造成面积浪费

Y-A: 143m²四房两厅两卫



优势:

- 三开间朝南, 南北双阳台
- 主客卫均为三段式设计, 私密性较强

劣势:

- 整体布局动静不分区

Y-B: 130m²四房两厅两卫



优势:

- 南北通透, 双观景阳台
- 主客卫均为三段式设计, 私密性较强

劣势:

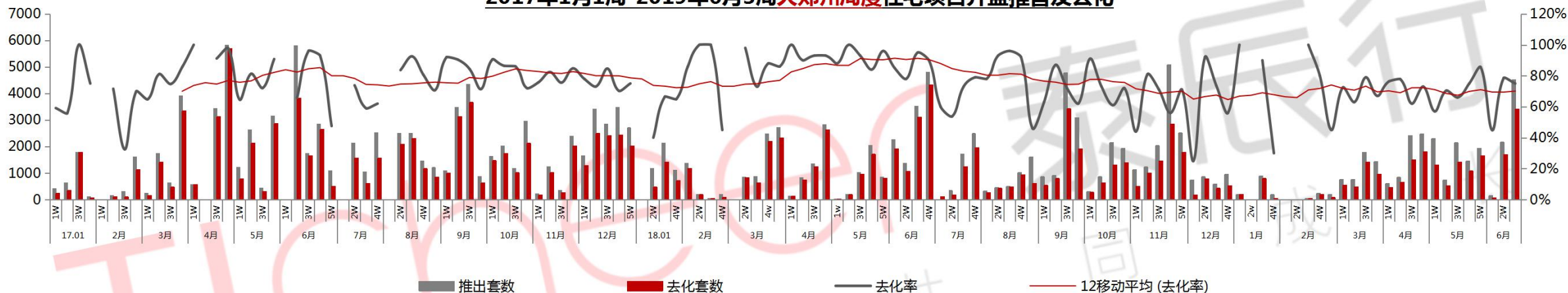
- 整体布局动静不分区

项目动态-开盘效果

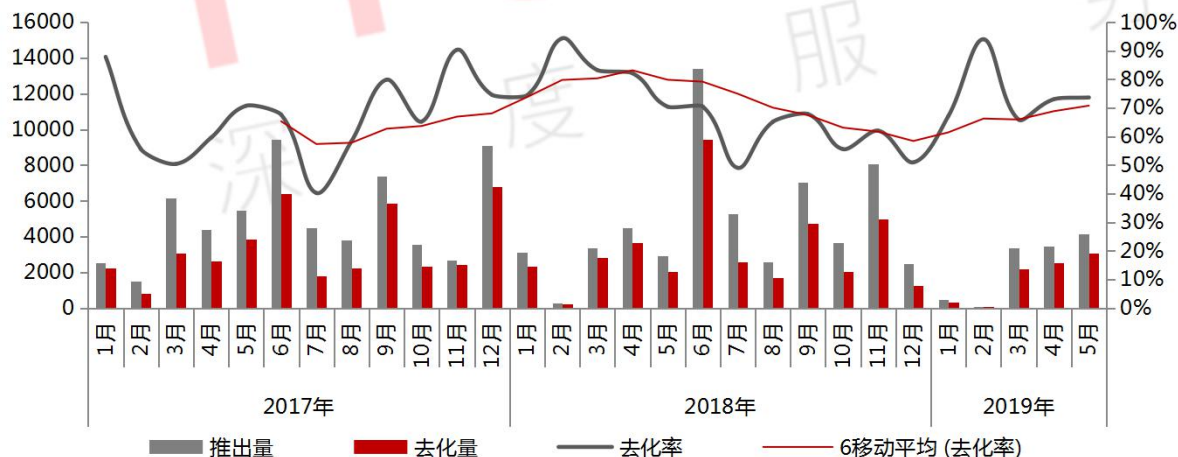
Ticheer
深度服务 共同成长

本周开盘**15**个住宅项目，共推出房源**4518**套，去化**3411**套，推出量同比上升**109%**；整体去化率**75%**，去化率环比下降**5%**，同比下降**21%**

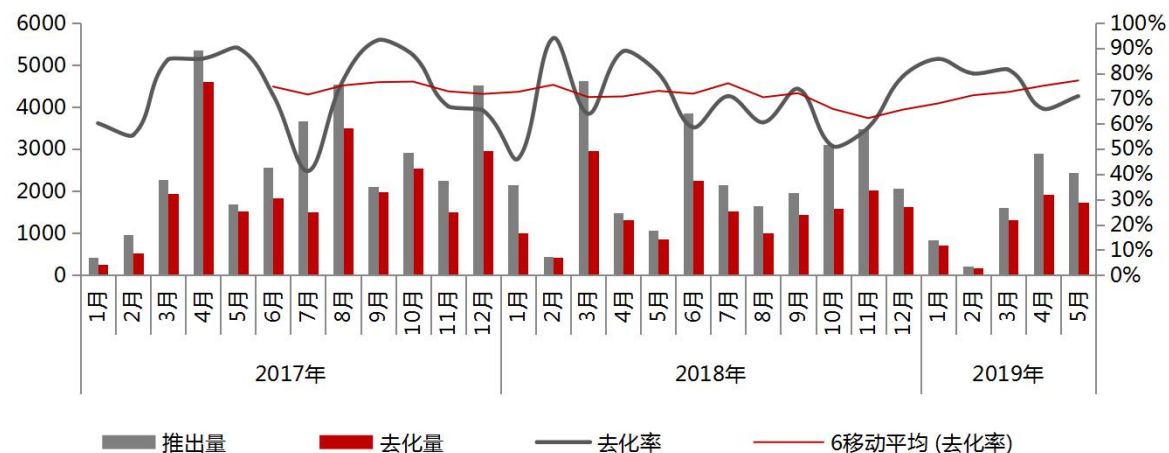
2017年1月1周-2019年6月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年5月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年5月月度郊区住宅项目开盘推售及去化



项目动态-新增预售

本周市区住宅项目新增预售6个，预售住宅总建面8.05万m²，704套，待售面积6.74万m²

区域	预售许可证号 (预售号)	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)
中原区	【2019】郑房预 售字(4626)号	保利心语晴苑	保利心语	2019/6/17	住宅	1#	1.45	1.45	160	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0934)号	东悦城一号院	汇泉博澳东悦城	2019/6/17	住宅	8#	1.41	1.41	136	0	0	待售
惠济区	【2019】郑房预 售字(4627)号	紫台紫瑞苑	万科天伦紫台	2019/6/18	住宅	3#	2.21	2.21	204	0	0	待售
惠济区	【2019】郑房预 售字(4628)号	锦艺四季城香枫苑	锦艺四季城	2019/6/18	住宅	3/8#	1.67	1.67	144	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0929)号	保利珑熙院	保利珑熙	2019/6/18	住宅	7/8/13/14#	1.31	1.31	60	0	0	已售，均价 43000元/m ²
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0932)号	和美家园	和美家园	2019/6/19	商服	3#	0	0	0	0.04	4	——
合计							8.05	8.05	704	0.04	4	——

本周近郊住宅项目新增预售15个，预售住宅总建面27.60万m²，总计2292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m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
航空港区	—	招商依云上城南苑	招商公园与湖	2019/6/17	住宅	2/12/15#	2.06	2.06	155	0	0	待售
航空港区	G0302	达园建设项目 (空港宸院)	融创空港宸院	2019/6/17	住宅	15#	0.57	0.57	54	0	0	待售
航空港区	G0303	和昌盛世城邦32 号地块	和昌盛世城邦	2019/6/17	住宅	1/2/4#	1.18	1.18	88	0	0	待售
荥阳市	XY1947	居易·西郡原著三 期	郑州居易西郡原 著	2019/6/17	住宅	27/28#	0.44	0.44	28	0	0	已售 洋房毛坯：标准层 11000-13000
荥阳市	XY1949	裕华行园	裕华行园	2019/6/17	住宅	2/6#	3.24	3.24	333	0	0	待售
荥阳市	XY1945	福晟·南山府A·B 地块	福晟南山府	2019/6/17	住宅	1/2/3/5/6#	2.08	2.08	126	0	0	待售
荥阳市	XY1946	福晟·南山府A·B 地块	福晟南山府	2019/6/17	住宅	7/8/9#	1.57	1.57	112	0	0	待售
荥阳市	XY1944	金地格林小城S4	金地格林小城	2019/6/19	住宅	58#	2.05	2.05	204	0	0	已售 高层毛坯：8300

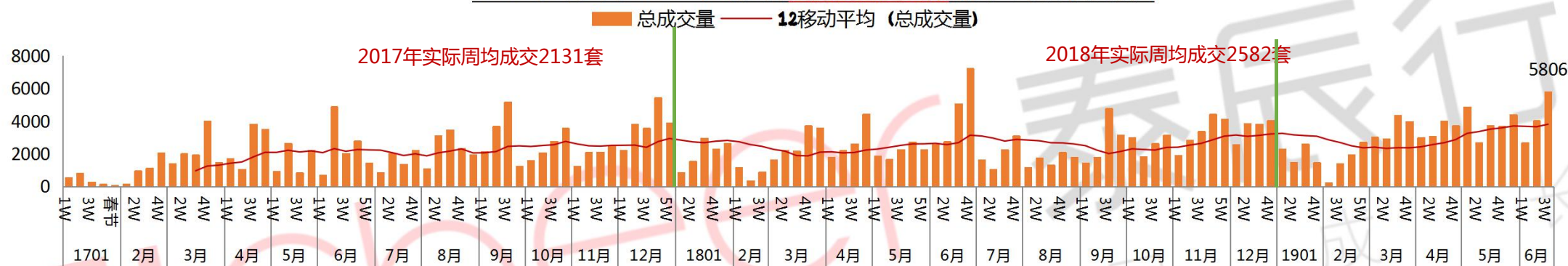
项目动态-新增预售

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㎡)	住宅建面 (万㎡)	住宅套数	非住宅建面 (万㎡)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/㎡)
荥阳市	XY1948	山水锦苑二期	山水锦苑	2019/6/19	住宅	1/5#	3.4	3.4	340	0	0	待售
荥阳市	XY1930	郑州恒大山水城	恒大山水城	2019/6/20	住宅	115#	0.61	0.61	42	0	0	待售：预计 洋房精装：一层15000 标准层：12500
荥阳市	XY1942	博雅花苑	正商博雅华庭	2019/6/20	住宅	1/2#	5.82	5.82	428	0	0	已售 高层毛坯：6500
荥阳市	1953	理想花园	理想名家	2019/6/21	住宅	1/2/3/4#	2.15	2.15	190	0	0	已售罄
新郑市	190098	佳兆业悦峰一期	佳兆业悦峰	2019/6/21	住宅	12#	0.59	0.59	36	0	0	待售
新郑市	190097	新郑碧桂园2号院	新郑碧桂园	2019/6/21	住宅	21#	0.43	0.43	24	0	0	待售
新郑市	190096	华南城中园三组团	华南城中园	2019/6/21	住宅	30#	1.41	1.41	132	0	0	待售
合计							27.60	27.60	2292	0	0	—

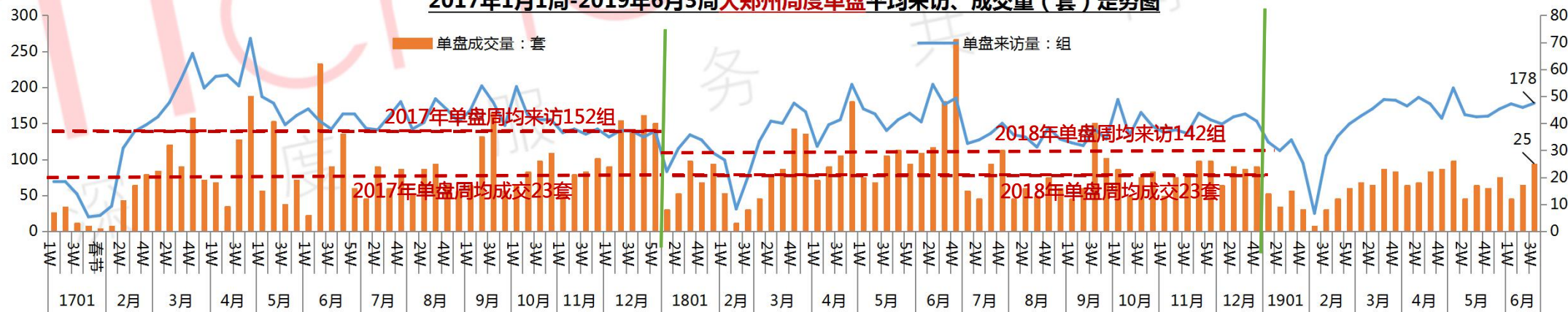
市场监控-整体数据

6月3周大郑州实际成交总量**5806套**，环比上升44%；单盘周均来访**环比上升3%**，单盘周均成交量**环比上升47%**

2017年1月1周-2019年6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6月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



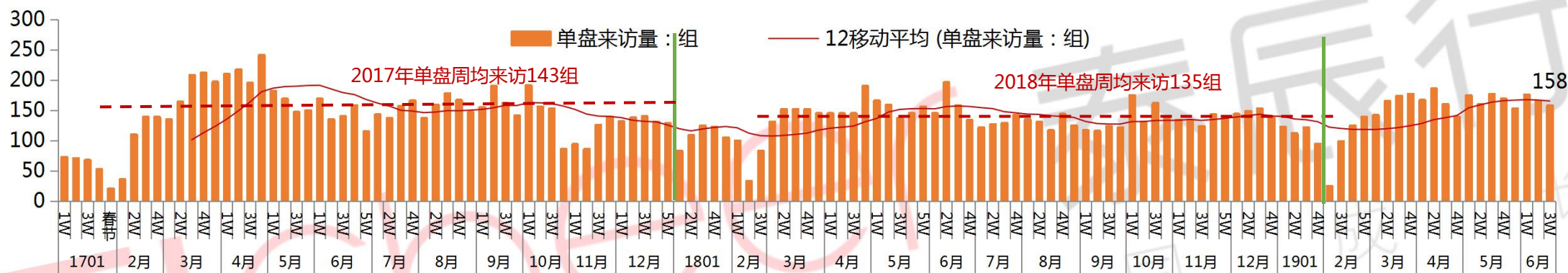
◆ 6月3周大郑州实际监控到住宅项目254个，共计来访44966次，其中单盘平均来访178次；监控到住宅在售项目234个，共计成交5806套，单盘平均成交25套；其中无货在售项目2个，全新待售项目21个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

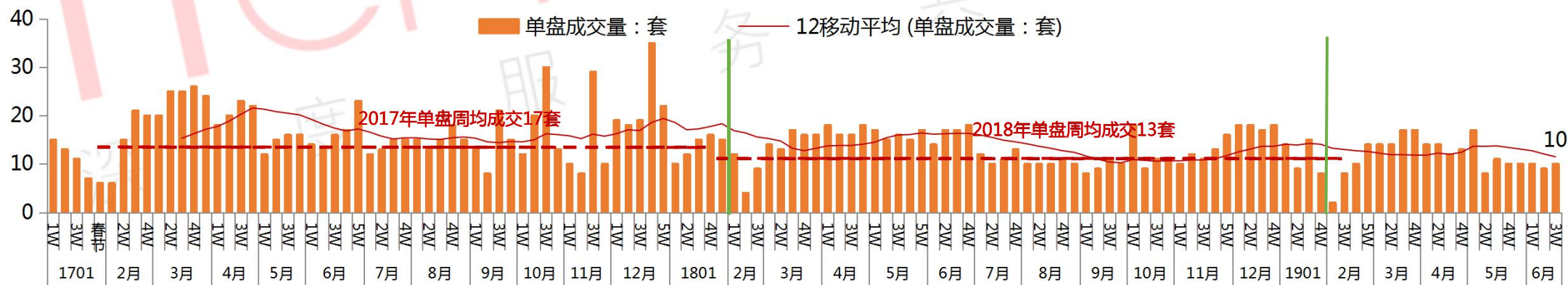
市场监控-平销数据-周度大郑州

6月3周平销项目单盘周均来访量**环比下降4%，同比持平**；单盘周均成交量**环比上升11%，同比下降41%**

2017年1月1周-2019年6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6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）



◆ 6月3周内八区实际监控到住宅项目157个，共计来访29078次，其中单盘平均来访186次；监控到住宅在售项目142个，共计成交2456套，单盘平均成交18套；其中无货在售项目1个，全新待售项目16个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：6月3周住宅平销套数TOP10环比下降8%

住宅销售：6月3周住宅开盘项目11个，加推项目2个；住宅销售套数TOP20共计销售3747套，环比上升47%

6.17-6.23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	汇泉景悦城	中原区	72	高层	14300	0.79
2	泰山誉景	金水区	67	高层	17000	0.74
3	普罗旺世理想国	中牟	58	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	0.81
4	城南正荣府	新郑	56	高层	8900	0.62
5	康桥香溪郡	中牟	47	高层	11000	0.56
6	大正水晶森林	高新区	45	高层	13200	0.50
7	荣盛祝福花语水岸	高新区	43	高层	12800	0.47
8	康桥九溪天悦	高新区	42	高层	13000	0.46
9	汇泉西悦城	中原区	42	高层	13000	0.40
10	远洋风景	新郑	41	高层	8600	0.41

6.17-6.23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	正商智慧城	640	11	新郑	华南城中国	76
2	中牟	建业电影小镇之橙园	633	12	中原区	汇泉景悦城	72
3	新郑	美盛中华城	388	13	金水区	泰山誉景	67
4	二七区	万科大都会	343	14	新郑	坤达江山筑	60
5	新郑	康桥九溪郡	290	15	中牟	普罗旺世理想国	58
6	金水区	保利海德公园	282	16	平原新区	建业比华利庄园	57
7	中原区	保利心语	164	17	新郑	城南正荣府	56
8	惠济区	万科天伦紫台	162	18	中牟	康桥香溪郡	47
9	惠济区	锦艺四季城	138	19	高新区	大正水晶森林	45
10	新郑	郑州孔雀城	126	20	高新区	荣盛祝福花语水岸	43

本周大郑州供应2宗，成交2宗，均位于巩义新区，碧桂园和永同昌各一宗，流拍3宗，市区无土地供应与成交

本周

供应



2宗，44.8亩

成交



2宗，177亩

地价



305万元/亩

流拍



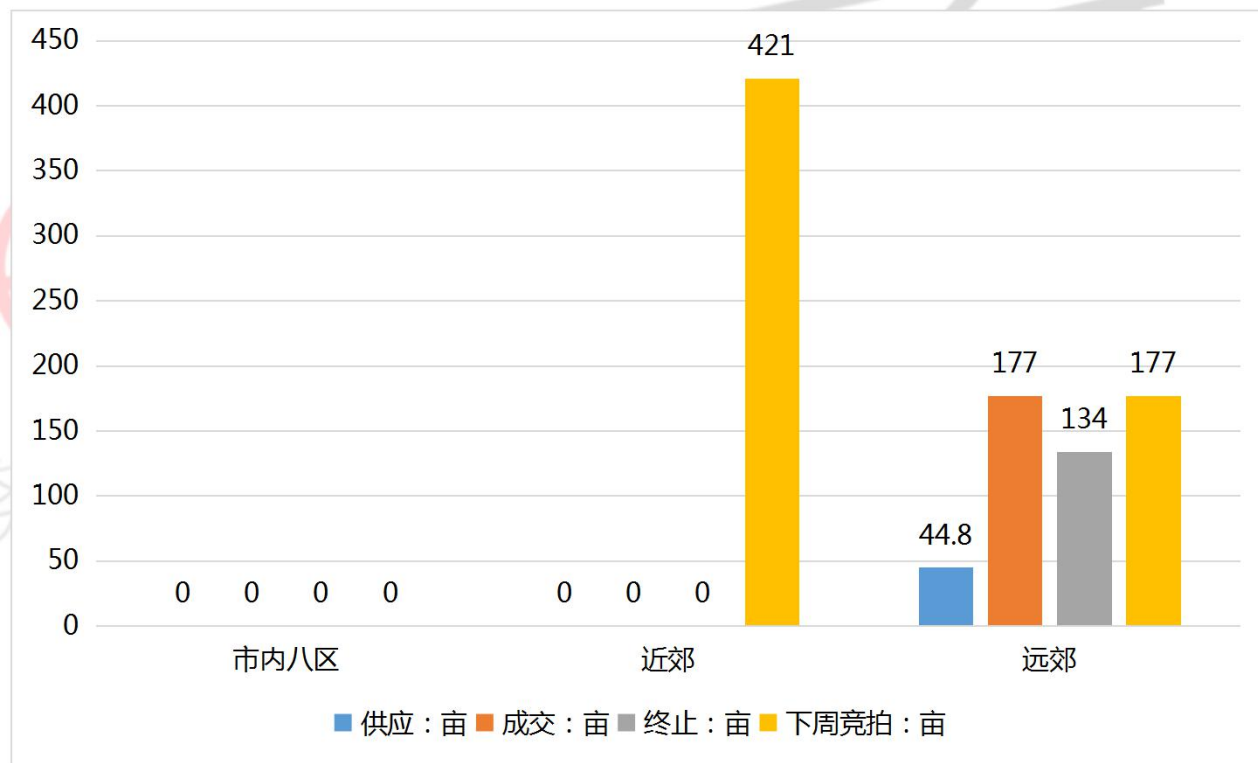
3宗，134亩

下周

竞拍

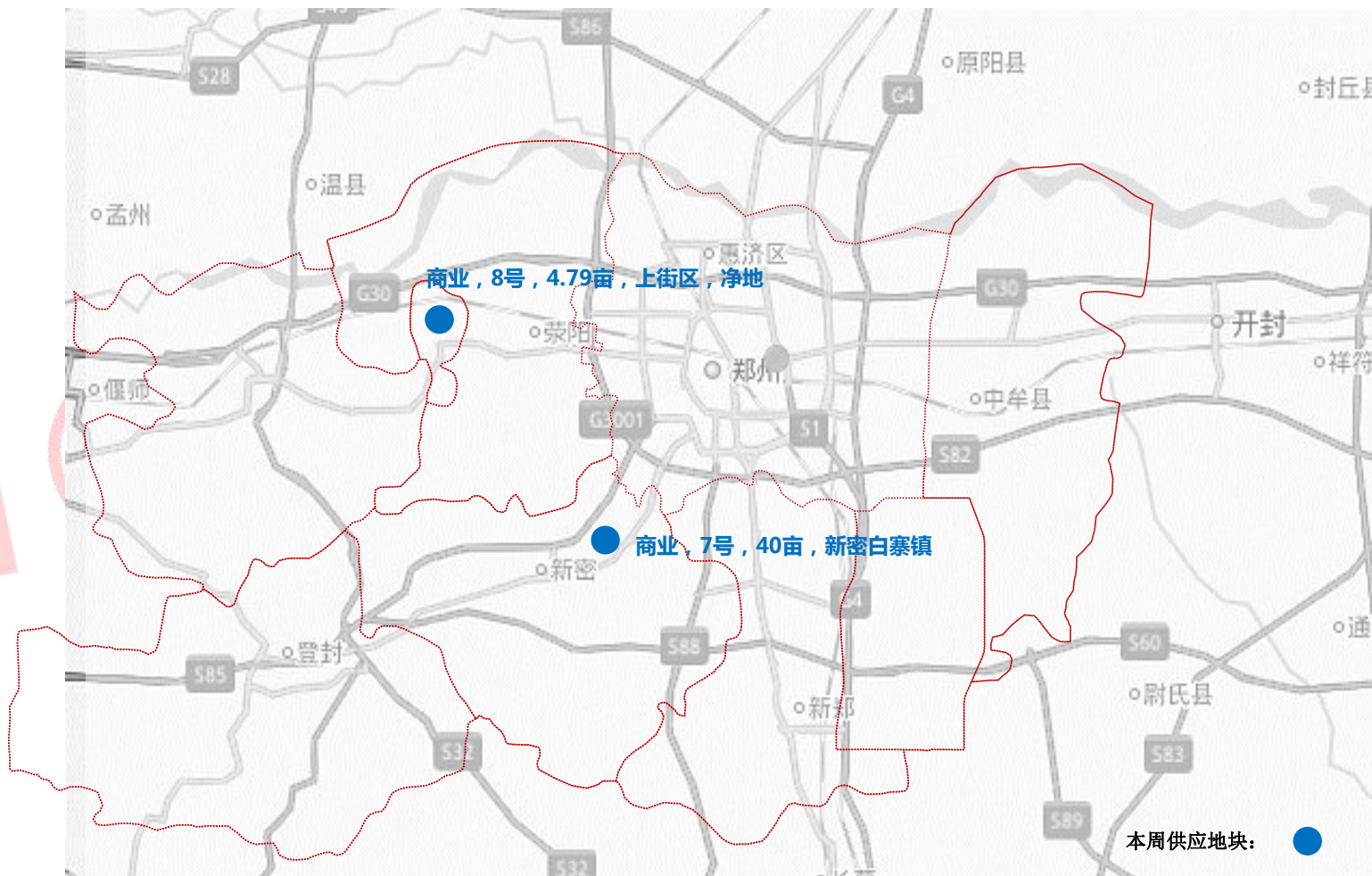


14宗，598亩



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

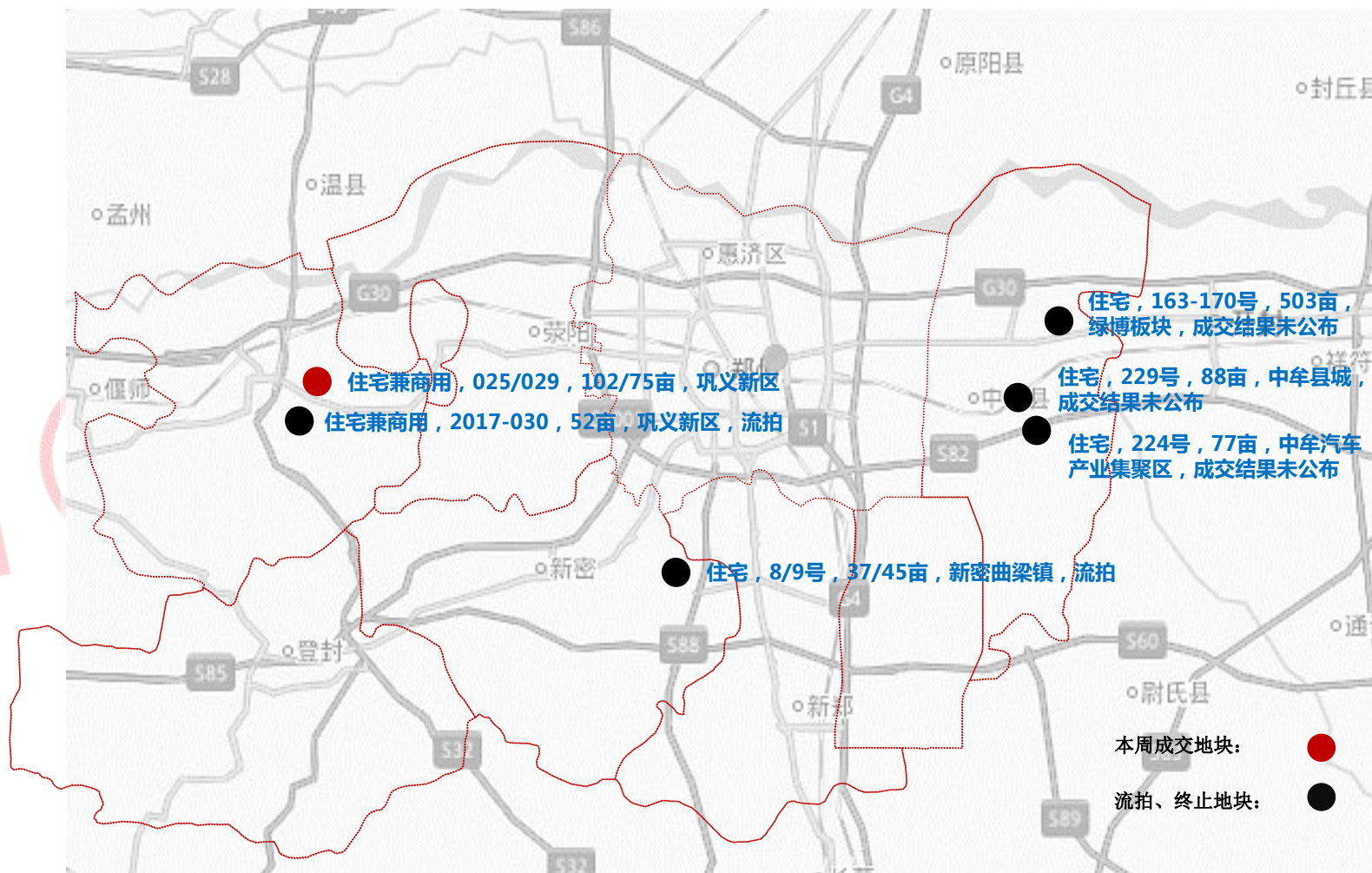


数据来源: 公共资源交易中心

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	备注
2019/6/19	2019/7/23	郑上出[2019]8号(网)	新安路北侧	上街区	4.79	商业	0.26	0.8	1436	300	5627	—	—	否	净地
2019/6/20	2019/7/24	2019-7号(网)	位于禧岭大道东、 花园路西侧、迎宾 路北侧(白寨镇刘 堂村)	新密白寨镇	40	商业	5.34	2	5120	128	959	—	—	否	
合计					44.79		5.60								

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
2019/6/17	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	商品房	9.0	1.8	22510	300	2500	0%	—	1	河南碧桂园置业有限公司	
2019/6/17	2019-025	紫荆路与伏羲路交叉口西北	巩义新区	102	住宅兼商业	商品房	14.9	2.2	40070	394	2687	27%	—	—	北京永世恒盛投资有限公司	

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
2019/6/17	2019-8号 (网)	裕中路东、庙北街南、曲梁西路西侧、郑尧东路北侧	新密曲梁镇	37	城镇住宅用地	商品房	6.0	2.4	—	—	—	—	绿地溱水小镇 售价待定	—	—	无人参与竞拍
2019/6/17	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	新密曲梁镇	45	城镇住宅用地	安开混合	7.2	2.4	—	—	—	—		—	—	无人参与竞拍
2019/6/17	2017-030	河图路西、和谐路北	巩义新区	52	住宅兼容商用	商品房	6.9	2	—	—	—	—	—	—	—	无人参与竞拍

本周大郑州土地未公布信息

竞拍日期	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
2019/6/21	牟政出【2018】163号(网)	中牟县大孟组团, 金水大道南辅道以南、祥孟路以西、春溪路以北、火焱路以东	绿博板块	102	住宅	是	17.1	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】164号(网)	中牟县大孟组团, 春溪路以南、火焱街以东、五福路以北、金鑫街以西		63	住宅	是	10.5	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】165号(网)	中牟县大孟组团, 春溪路以南、金鑫街以东、五福路以北、祥孟路以西		31	住宅	是	5.2	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】166号(网)	中牟县大孟组团, 祥福路以南、福来街以东、弯月路以北、祥孟路以西		92	住宅	是	15.4	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】167号(网)	中牟县大孟组团, 五福路以南、火焱街以东、弯月路以北、金鑫街以西		55	住宅	是	9.1	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】168号(网)	中牟县大孟组团, 五福路以南、金鑫街以东、弯月路以北、土垠街以西		55	住宅	是	9.2	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】169号(网)	中牟县大孟组团, 五福路以南、土垠街以东、祥福路以北、祥孟路以西		46	住宅	是	7.6	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】170号(网)	中牟县大孟组团, 祥福路以南、土垠街以东、弯月路以北、福来街以西		59	住宅	是	9.8	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】229号(网)	中牟县梦溪路南、郝桃西路东、广惠街西、万洪路辅道北	中牟县城	88	住宅	是	14.7	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
	牟政出【2018】224号(网)	中牟县汽车产业集聚区万洪路南、德方街西、泰和路北、景明街东	汽车产业集聚区	77	住宅	否	12.9	2.5	—	—	—	—	—	—	未公布	—
合计				668			111.5									

1、5月67城房价环比上涨，西安涨2%涨幅全国最高（2019.6.18）



6月18日，国家统计局发布2019年5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据，新建商品住宅环比上涨城市数量67个，持平城市有1个，仅2个城市房价环比下跌，与4月份数据相同。其中，西安环比上涨2%，涨幅全国最高。

初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中，北京、广州和深圳分别上涨0.6%、0.8%和0.4%，上海下降0.1%。

5月份，新房价格环比上涨排名前十的城市为西安、重庆、大理、洛阳、大连、金华、无锡、徐州、石家庄、武汉，其中西安新房价格环比上涨2%，全国排名第一。至此，西安新房价格的同比增幅已连续6个月排名全国第一。

2、西安限购收紧：外地人社保满5年可买房，新落户者满1年可买（2019.6.20）



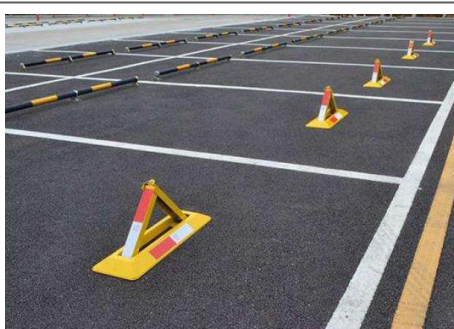
6月20日，陕西省西安市住房保障和房屋管理局发布《西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组关于进一步加强住房市场调控管理的通知》（以下简称“《通知》”），收紧限购政策。

《通知》显示，在西安市限购区域范围内，无住房且能够提供5年以上（含5年）个人所得税或社会保险证明的非西安户籍居民家庭，可购买1套商品住房或二手住房；从市外迁入户籍的居民家庭（退伍转业、家属随军落户的除外），在西安市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满1年，或在本市连续缴纳12个月的社会保险（或个人所得税）。

限购范围由六区扩大至七区，六区包括新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区，同时，西安将临潼区纳入住房限购范围。

[泰辰观]：住建部连续2个月针对多城市的房价上涨提示预警，西安属于房价过快上涨的城市，政策的管控较为及时，有助于促进房地产市场的稳定和发展。

3、海口：商品房不得捆绑销售车位、装修包等产品（2019.6.19）



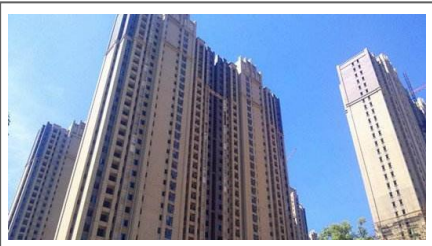
6月19日消息，海南省海口市住房和城乡建设局印发《关于进一步规范商品房销售行为的通知》，加大对各房地产开发企业、房地产经纪机构的管控力度。

根据《通知》要求，海口各房地产开发企业、房地产经纪机构严禁商品房销售过程中捆绑销售行为，**不得捆绑车位、装修包等产品进行销售**；**严禁商品房销售过程中要求（或变相要求）购房者选择二次装修或升级装修**；**严禁以任何形式收取购房指标费等购房合同约定价格之外的费用**。

一经发现各房地产开发企业、房地产经纪机构有违反以上事项行为，海口市住建局必将严肃处理。

[泰辰观]：此举有助于从源头上遏制并规范违规销售商品住房行为，保持海口市房地产市场平稳运行。

1、1~5月份全省住宅销售额同比增长了36% (2019.6.17)



6月17日，河南省统计局公布了2019年1-5月份相关的房地产数据。

1-5月份，全省房地产开发投资**增长4.1%**，比1-4月份提高2.1个百分点，比上年全年提高5.2个百分点，其中**住宅投资增长11.5%**。

1-5月份，房屋**新开工面积6099.56万平方米**，同比**增长20.3%**，其中**住宅增长24.5%**。商品房**销售面积4073.21万平方米**，同比**增长12.3%**，其中**住宅增长15.7%**。商品房**销售额2628.82亿元**，同比**增长27.2%**，其中**住宅增长36%**。

2、郑州申领购房补贴青年人才已过千已发放补贴3196万元 (2019.6.19)



从郑州市住房保障和房地产管理局获悉，从2018年1月郑州市开始实施青年人才购房补贴以来，已有**1003名**符合条件的青年人才申领购房补贴，共计约**3196万元的购房补贴**已经发放到青年人才手中。

从统计数据看，2018年，郑州市申领购房补贴的青年人才为598人，而今年第一季度就达405人，去年第一季度申领者只有11人，增速非常快，说明有更多青年人才选择在郑州购房居住。在1003名申领购房补贴的青年人才中，博士生有105人，硕士生为839人，本科生只有59人。

3、郑州新一轮交通严管模式开启 (2019.6.20)



6月20日，记者从郑州市交警支队了解到，郑州机动车保有量目前已达414.3724万辆，机动车驾驶人431.9568万人，**郑州新一轮交通严管模式开启**，重点打击**机动车乱停放，机动车随意变道，机动车滥用远光灯，非机动车闯红灯、逆行、上高架，行人随意闯红灯**等交通违法行为。

此外，对于电动车非法载客、骑车载人、逆行、闯红灯、走快车道、上高架等交通违法行为，郑州交警在路面加大警力进行处罚，对情节轻微的进行“三教育一采集”，定期通过官微曝光，同时对非机动车违法驾驶员进行体验式教育。

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>