



郑州市市场周报【2019年第26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1个住宅项目，共推出294套，去化260套，整体去化率88%，去化效果较好

1个公寓项目，共推出144套，去化49套，去化率34%，去化效果较差



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应49宗，成交28宗，其中供应集中在巩义，供应45宗；成交集中于郑州市区和航空港区



楼市分享 (新盘/活动)

新盘-正南湖西学府



市场监控 (数据/TOP榜)

7月1周大郑州实际成交总量2516套，环比下降47%；单盘周均来访环比下降19%，单盘周均成交量环比下降45%



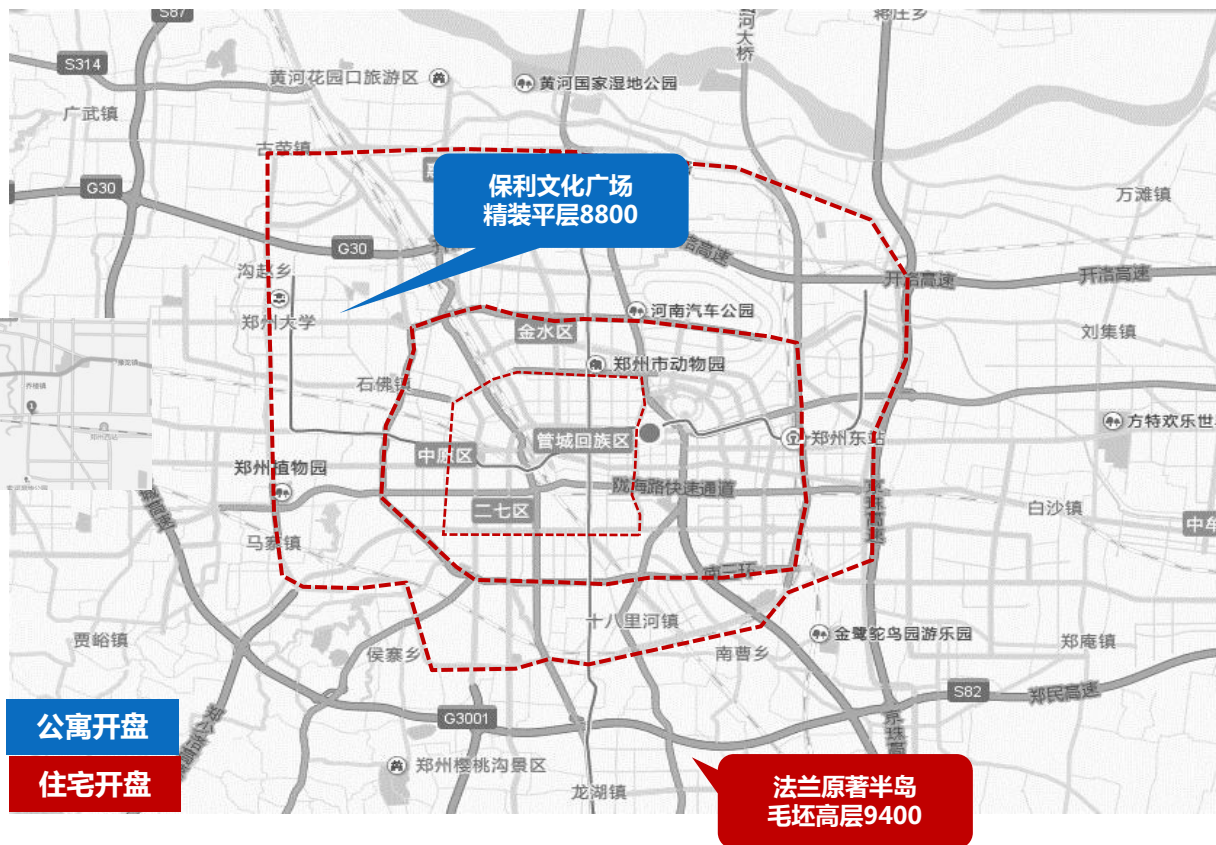
热点解读 (全国/河南/郑州)

1. 2019年上半年，前十家房企拿地总额5586亿，金额占百强房企36%
2. 武汉首次为物业管理收费制定实施细则，也是首次明确前期物业的政府指导价标准
3. 郑州申建自由贸易港，河南自贸区郑州片区未来三年计划出炉

本周开盘**1**个住宅项目，共推出房源**294**套，去化**260**套，整体去化率**88%**

本周开盘**1**个公寓项目，共推出房源**144**套，去化**49**套，整体去化率**34%**

本周市区无住宅项目开盘，公寓项目开盘1个，由于前期没有蓄客，以及周围公寓项目库存过多，竞争压力大等原因，去化较少；近郊1个住宅项目开盘，项目周边配套完善，再加上景观资源丰富，去化效果较好



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
法兰原著半岛	高层（毛坯）	294	260	88%
合计		294	260	88%

公寓项目推售情况				
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
保利文化广场	平层公寓	144	49	34%
合计		144	49	34%

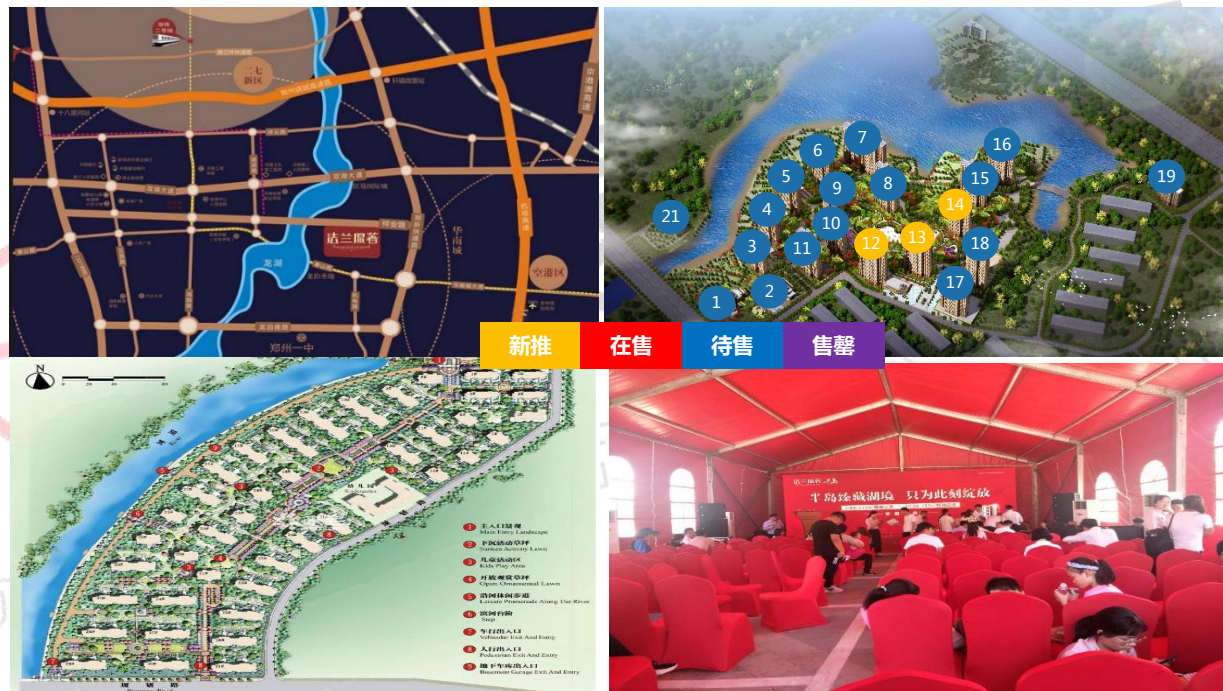
项目动态-开盘 (法兰原著半岛-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

7月6日针对**高层12#、13#、14#**房源进行微信选房，共推出**294套**，截止中午12点去化**260套**，去化率**88%**

项目位置	新郑市 南龙湖郑新路与祥安路交汇处		开发公司	河南居易置业有限公司	
占地	196亩	建面	27.1万㎡	容积率	1.49
营售团队	世联，尚正行，盛励		到访去化率	——	
蓄客及到访	6月21开始认筹，交1万抵2万，认筹约320组，现场到访270余组				
成交价格	高层均价9400元/㎡				
竞品价格	康桥九溪郡均价9500元/㎡				
优惠方式	①入会优惠2000；②认筹交1万优惠2万；③按时签约优惠1%；④日进斗金最高每天增值200最高3000元				
客户来源	龙湖镇本地客户约60%，其次管城二七约20%；客户年龄25-35岁				
推广渠道	链家、房友、北针				
交房标准	毛坯				
备注	低首付：首付5万，剩余三年三次				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-7-6
	高层	推出楼栋	12#、13#、14#
		成交价格	9400元/m ²
		成交套数/供应套数	260/294
	洋房	推出楼栋	此次无洋房供应
		成交价格	
		成交套数/供应套数	



本次开盘去化分析

本次去化较好：

- 1) 项目位置较好，交通便利，配套完善，景观资源丰富（十七里河）
- 2) 产品户型面积区间广，再加上低容积率以及法式园林风格建筑，拥有一定客户基础
- 3) 置业门槛较低，可首付分期3年

项目动态-开盘 (法兰原著半岛-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	12#	1D	2T4	27F	三室两厅一卫	89	9300-9700	52	50	96%
						三室两厅一卫	106		52	46	88%
		13#				复式住宅	178		1	0	0%
						复式住宅	230		1	1	100%
						三室两厅一卫	89		54	54	100%
						三室两厅两卫	115		54	46	85%
		14#		2T3		三室两厅一卫	92		26	24	92%
						四室两厅两卫	131		54	39	72%
	合计									294	260

12#楼平面图



D : 106m²三室
两厅一卫

H : 89m²三室
两厅一卫

H : 89m²三室
两厅一卫

D : 106m²三室
两厅一卫

13#楼平面图



G : 115m²三室
两厅两卫

H : 89m²三室
两厅一卫

H : 89m²三室
两厅一卫

G : 115m²三室
两厅两卫

14#楼平面图



F : 131m²四室
两厅两卫

C : 92m²三室
两厅一卫

F : 131m²四室
两厅一卫

项目动态-开盘 (法兰原著半岛-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

H : 89m²三室两厅一卫



优势 :

- 户型方正，三开间朝南
- U型厨房，动线合理
- 阔景阳台，连接客厅和次卧

劣势 :

- 卫生间干湿不分离

C : 92m²三室两厅一卫



优势 :

- 户型方正
- U型厨房，动线合理
- 每个房间均享受采光

劣势 :

- 卫生间干湿不分离

D : 106m²三室两厅一卫



优势 :

- 三开间朝南，南北通透
- 南北双阳台，实用性强
- 卫生间干湿分离

G : 115m²三室两厅两卫



优势 :

- 三开间朝南，南北通透
- 餐客一体，空间感舒适
- 南北双阳台，实用性强
- 双卫设计

F : 131m²四室两厅两卫



优势 :

- 三开间朝南，南北通透
- 餐客一体，空间感舒适
- 主卧套房设计

项目动态-开盘（保利文化广场-销售概况）

7月6日针对1-5D房源进行微信选房，共推出**144套**，去化**49套**，去化率**34%**

项目位置	郑州市高新区科学大道与银屏路交会处		开发公司	郑州保利永和房地产开发有限公司	
占地	285亩	建面	130万m²	容积率	4.5
营售团队	自销&同策		到访去化率	——	
蓄客及到访	无认筹				
成交价格	平层均价8800元/m²（精装）				
竞品价格	公园道1號：平层均价约10000元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠1%；②开盘优惠1%；③按时签约优惠1%；④按揭优惠96折				
客户来源	高新区本地以及周边的区域				
推广渠道	报纸广告，老带新				
交房标准	精装（1000元/m²）				
备注	本次只推出9F，15F和27F房源；首付延期，首付20%，10个月后交齐				



本次去化效果较差

- 1) 前期没有做足宣传，客户基础少，且本次开盘无蓄客无认筹；
- 2) 周围公寓项目库存过多，竞争压力大，客户分流严重

项目 近期 开盘	推出时间		2018-4-22	2018-8-18	2019-7-6
	公寓	推出楼栋	1-3D	1-2D	1-5D
		成交价格	跃层均价9300-10300元/m²（精装）	LOFT均价11500元/m²（精装）	平层均价8800元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	162/162	165/192	49/144

项目动态-开盘 (保利文化广场-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	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	1-5D	1	8T48	32F	一室一厅一卫	52	9000	3	3	100%
						一室一厅一卫	33	西向8300，东向9000，北向9500，南向10000	135	40	30%
						一室一厅一卫	27	8300	6	6	100%
	合计								144	49	34%

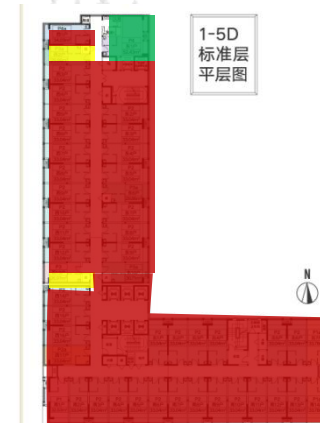
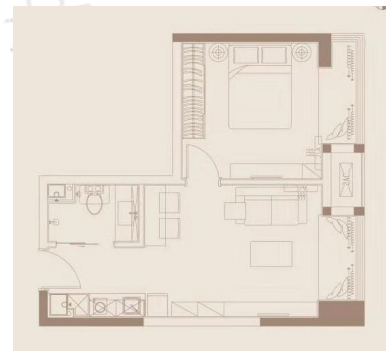
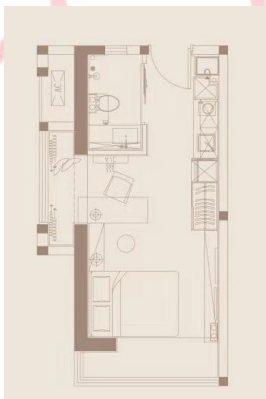
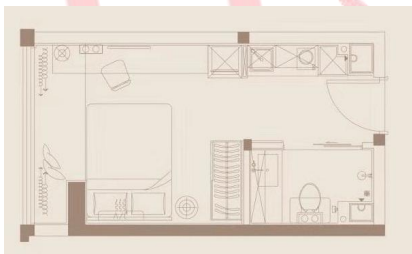
26.97m² 一室一厅一卫

32.53m² 一室一厅一卫

33.04m² 一室一厅一卫

52.43m² 一室一厅一卫

1-5D标准层平面图



52.43m²

26.97m²

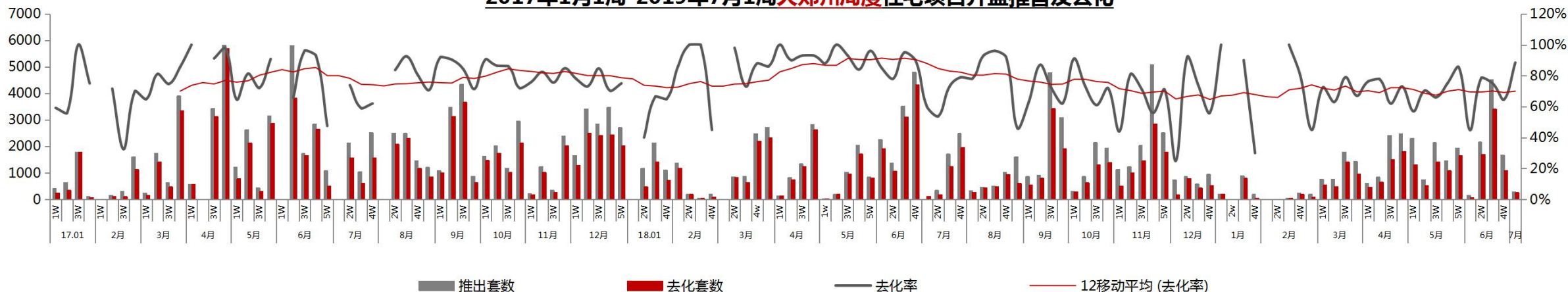
33.04m² 32.53m²

项目动态-开盘效果

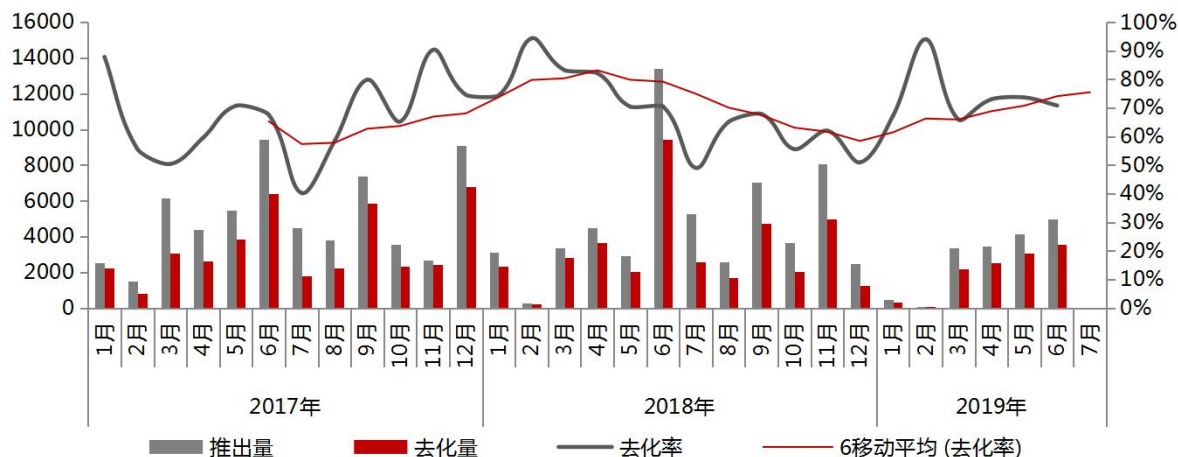
Ticheer
深度服务 共同成长

本周市区无住宅项目开盘，近郊开盘**1**个项目，共推出房源**294**套，去化**260**套，推出量环比下降**83%**；整体去化率**88%**，去化率环比上升**37%**，同比上升**47%**

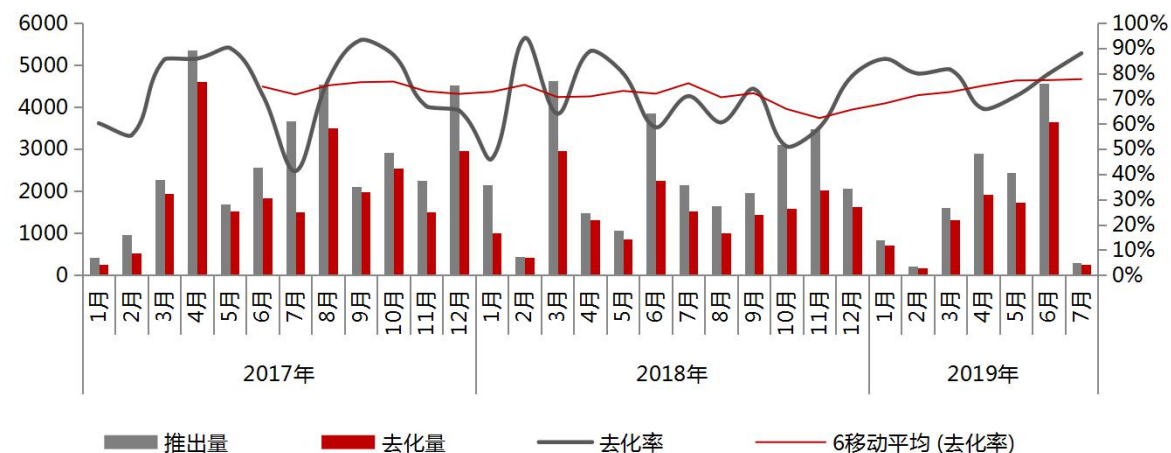
2017年1月1周-2019年7月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7月月度市区住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年7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7个，预售住宅总建面17.5万m²，其中待售住宅建面14.63万m²；预售商业办公总建面8.01万m²，其中待售商业2.19万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)
高新区	GX2019037	悦棠苑	朗悦公园府	2019/7/2	住宅/商业	6	2.95	2.83	264	0.10	22	待售
高新区	GX2019039	金兰西景苑	公园世家	2019/7/3	商业	4	1.84	0	0	1.84	362	待售
高新区	GX2019040	华瑞紫银华庭	华瑞紫银华庭	2019/7/5	住宅/商业	3、4	3.20	2.86	280	0.25	30	待售
经开区	——	金地滨河风华苑	金地滨河风华	2019/7/1	住宅	3、4、7	1.72	1.72	130	0	0	待售
经开区	——	金地滨河风华苑	金地滨河风华	2019/7/1	住宅	5、6	1.32	1.32	106	0	0	已售 精装高层17000- 17500，毛坯洋房 21000
经开区	——	青风花苑二号院 一期	青风公园	2019/7/1	住宅	5	1.55	1.55	120	0	0	待售
经开区	——	青风花苑二号院 一期	青风公园	2019/7/2	住宅	2	1.50	1.50	116	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0941) 号	龙湖金融中心外 环9号楼	中国人寿大厦	2019/7/1	办公/商业	9	5.82	0	0	5.82	42	已售 整栋12-15亿
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0942) 号	碧桂园象苑	碧桂园象苑	2019/7/2	住宅	16、17、18	4.17	4.17	148	0	0	待售
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0936) 号	碧桂园天琴苑	碧桂园天琴湾	2019/7/2	住宅	1、12、13	1.55	1.55	92	0	0	在售 高层毛坯2.5万-2.6万
合计							25.62	17.5	1256	8.01	456	——

项目动态-新增预售

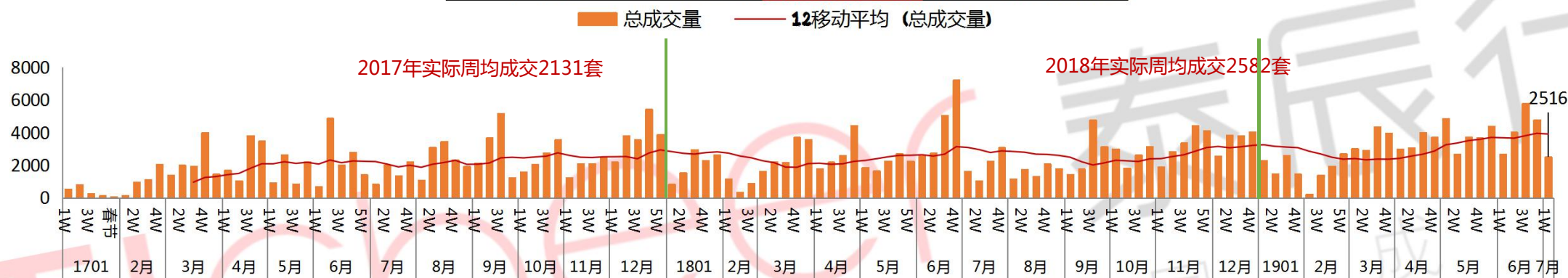
本周近郊住宅项目仅新郑市新增预售2个，其中待售项目1个，住宅待售建面0.74万m²

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)
新郑	180008	新尚城·学苑(180008)	新尚城文苑	2019/7/4	住宅 /其他	30、31	4.50	3.20	258	1.30	25	在售 高层毛坯7000
新郑	190114	力上桃花源C、D区 (190114)	金科御府	2019/7/4	住宅	2、3	0.74	0.74	42	0	0	待售
合计							5.24	3.94	300	1.3	25	—

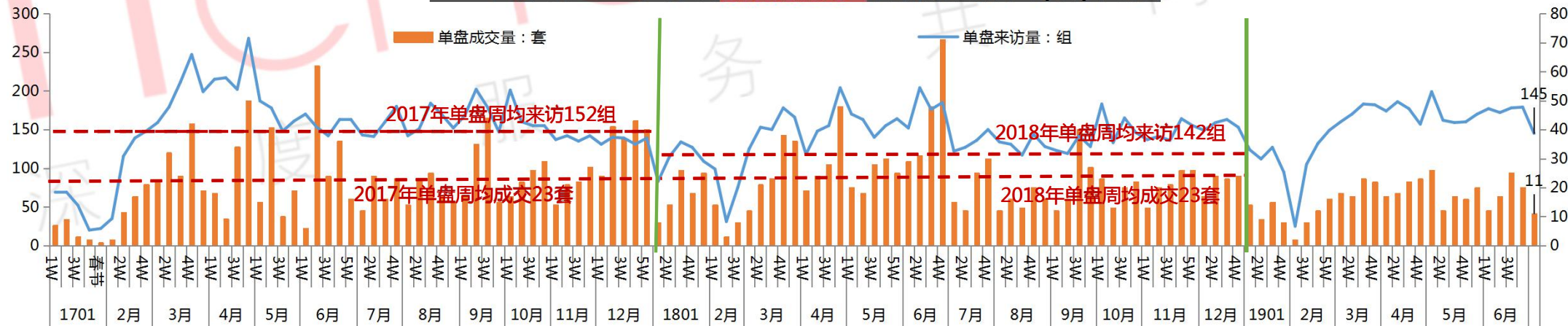
市场监控-整体数据

7月1周大郑州实际成交总量**2516套**，环比下降**47%**；单盘周均来访**环比下降19%**，单盘周均成交量**环比下降45%**

2017年1月1周-2019年7月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年7月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

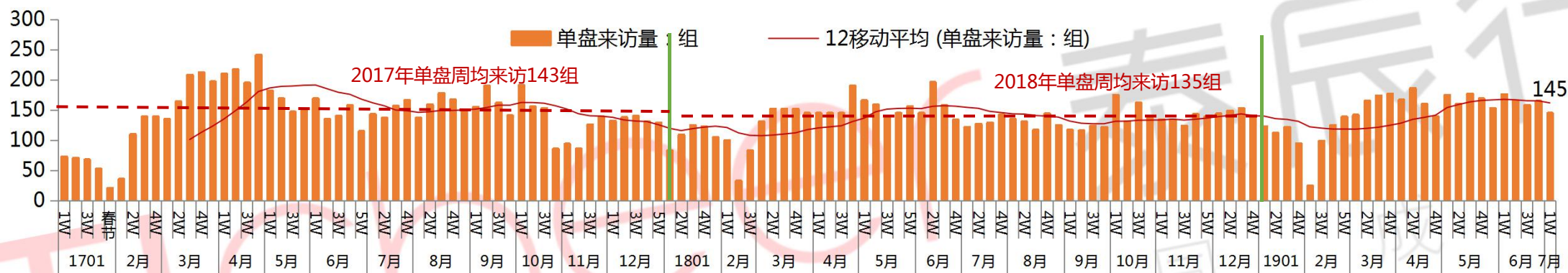


◆ 7月1周大郑州实际监控到住宅项目256个，共计来访37073次，其中单盘平均来访145次；监控到住宅在售项目239个，共计成交2516套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目3个，全新待售项目20个

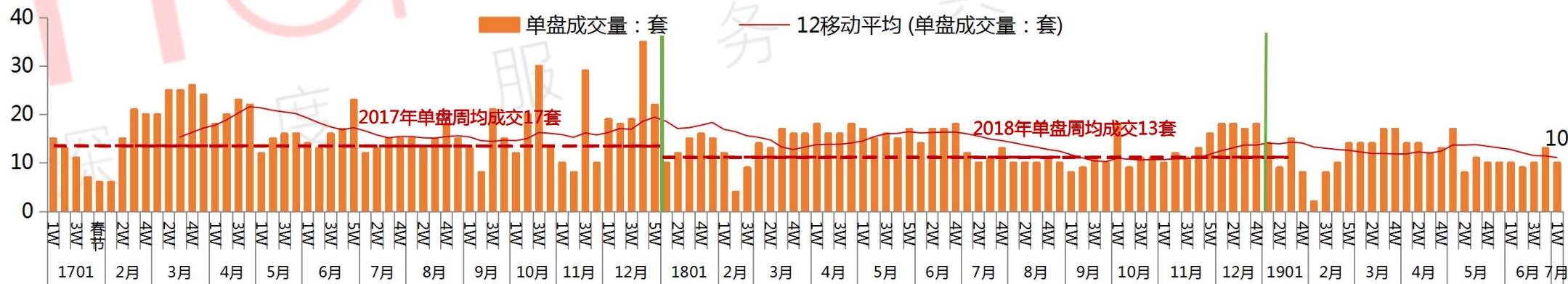
市场监控-平销数据-周度大郑州

7月1周平销项目单盘周均来访量**环比下降12%**，**同比上升19%**；单盘周均成交量**环比下降23%**，**同比下降17%**

2017年1月1周-2019年7月1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7月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 7月1周市内八区实际监控到住宅项目154个，共计来访24518次，其中单盘平均来访160次；监控到住宅在售项目140个，共计成交1124套，单盘平均成交8套；其中无货在售项目1个，全新待售项目11个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：7月1周住宅平销套数TOP10共计销售**443套**，**环比下降27%**

住宅销售：7月1周住宅开盘项目**1个**，加推项目**4个**；住宅销售套数TOP20共计销售**1077套**，**环比下降51%**

7.1-7.7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	美盛中华城	新郑	51	高层、洋房	高层8000 洋房9000	0.56
2	康桥九溪郡	新郑	50	高层	9500	0.58
3	瀚宇天悦湾	荥阳	49	高层	7400	0.54
4	碧桂园西湖	高新区	47	高层、小高层	精装16500	0.63
5	东原阅城	高新区	45	高层	14700	0.56
6	汇泉景悦城	中原区	45	高层	14300	0.45
7	汇泉西悦城	中原区	42	高层	12900	0.42
8	昌建君悦府	二七区	40	高层	12900	0.40
9	普罗旺世理想国	中牟	37	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	0.50
10	华南城中园	新郑	37	高层	9300	0.41

7.1-7.7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	法兰原著半岛	260	11	中原区	汇泉西悦城	42
2	中牟	路劲九郡	81	12	二七区	昌建君悦府	40
3	新郑	美盛中华城	51	13	新郑	金科御府	39
4	新郑	康桥九溪郡	50	14	中牟	普罗旺世理想国	37
5	荥阳	瀚宇天悦湾	49	15	新郑	华南城中园	37
6	荥阳	清华大溪地	48	16	新郑	坤达江山筑	35
7	高新区	碧桂园西湖	47	17	航空港区	裕鸿国悦府	34
8	高新区	东原阅城	45	18	新郑	城南正荣府	34
9	中原区	汇泉景悦城	45	19	二七区	泰宏建业国际城	29
10	新郑	永丰乐城	45	20	新郑	郑州孔雀城	29

本周大郑州供应49宗，成交28宗，郑州市区供应4宗，远郊巩义供应45宗，集中供应在大峪沟镇，郑州市成交6宗，近郊成交22宗。另外，管城区金岱板块53号土地中止挂牌。

本周

供应



49宗，1242亩

成交



28宗，1772亩

地价



440万元/亩

流拍



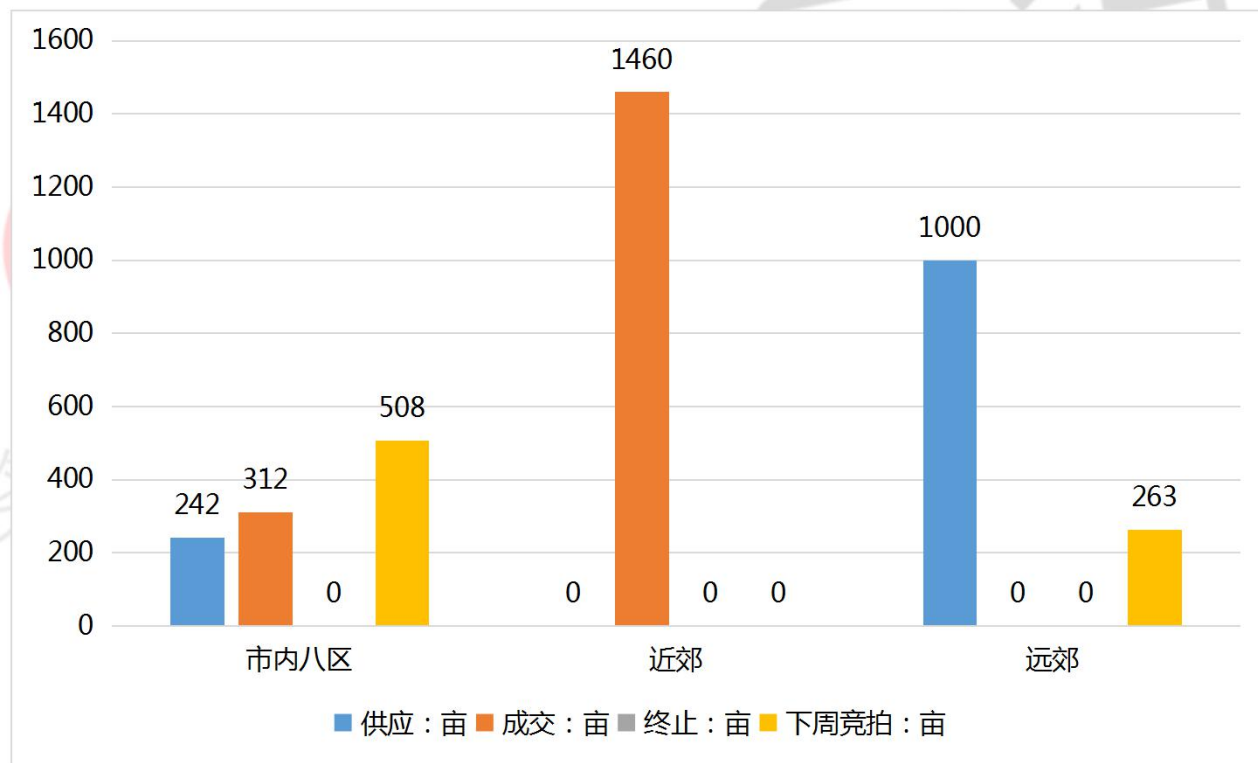
0宗，0亩

下周

竞拍



12宗，771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



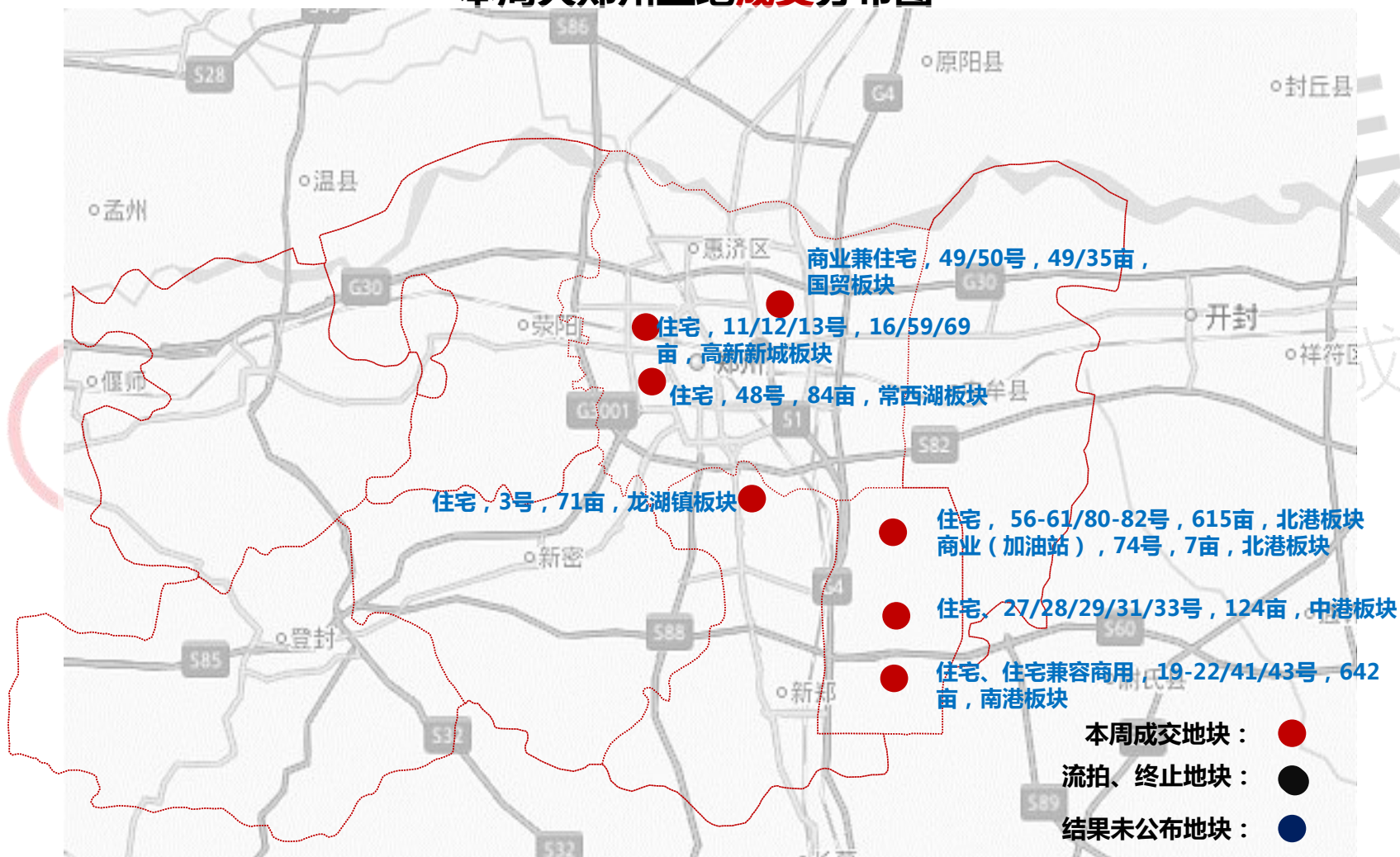
本周大郑州土地供应信息

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
2019/7/2	2019/8/5	郑政经开出 2019J016号(网)	兰心东路以南、碧泉街以东、浉 江东路以北、蓝湖街以西	国际物流园区板 块	50	住宅	8.26	2.5	38268	772	4630	—	—	否	净地
		郑政经开出 2019J017号(网)	兰心东路以南、碧泉街以东、浉 江东路以北、蓝湖街以西	国际物流园区板 块	77	住宅	12.79	2.5	59124	771	4623	—	—	否	净地
		郑政经开出 2019J018号(网)	朗星路以南、龙美街以东、美辰 路以北、前程大道以西	国际物流园区板 块	50	住宅	11.67	3.5	42107	842	3607	—	—	否	净地
		郑政经开出 2019J019号(网)	朗星路以南、龙美街以西、美辰 路以北、龙善街以东	国际物流园区板 块	65	住宅	15.26	3.5	54902	840	3598	—	—	否	净地
2019/7/4	2019/8/2	2018-036	夹津口镇卧龙村、公川村	夹津口镇	57	商业	2.30	0.6	1265	22	550	—	—	否	—
		2018-037	夹津口镇卧龙村	夹津口镇	10	商业	0.38	0.6	212	22	551	—	—	否	—
		2018-038	夹津口镇卧龙村	夹津口镇	10	商业	0.39	0.6	214	22	552	—	—	否	—
		2019-089	米河镇小里河村	米河镇	73	住宅	5.87	1.2	3870	53	659	—	—	否	—
		2019-090	米河镇小里河村	米河镇	37	商业	3.45	1.4	1970	53	571	—	—	否	—
		2019-091	米河镇小里河村	米河镇	60	商业	5.61	1.4	3219	54	573	—	—	否	—
		2019-092	米河镇小里河村	米河镇	69	商业	6.42	1.4	3668	53	571	—	—	否	—
		2019-093	米河镇小里河村	米河镇	42	商业	3.88	1.4	2231	54	575	—	—	否	—
		2019-094	米河镇小里河村	米河镇	47	商业	4.37	1.4	2490	53	570	—	—	否	—
		2019-095	米河镇小里河村	米河镇	35	商业	3.30	1.4	1887	53	571	—	—	否	—
		2019-031	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	10	住宅	0.77	1.2	446	47	583	—	—	否	—
		2019-033	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	5	住宅	0.42	1.2	243	47	585	—	—	否	—
		2019-034	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	44	住宅	3.53	1.2	2058	47	583	—	—	否	—
		2019-035	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	2	商业	0.24	1.5	115	48	475	—	—	否	—
		2019-038	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	5	商业	0.47	1.5	222	47	472	—	—	否	—
		2019-040	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	12	住宅	0.99	1.2	578	47	585	—	—	否	—
		2019-041	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	9	住宅	0.74	1.2	433	47	587	—	—	否	—
		2019-042	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	8	住宅	0.61	1.2	358	47	587	—	—	否	—
		2019-043	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	10	住宅	0.84	1.2	489	47	585	—	—	否	—

土地梳理-土地供应

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
2019/7/4	2019/8/2	2019-044	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	34	住宅	2.74	1.2	1613	47	588	—	—	否	—
		2019-045	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	6	住宅	0.49	1.2	290	47	589	—	—	否	—
		2019-046	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	13	商业	1.29	1.5	612	47	474	—	—	否	—
		2019-049	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	24	住宅	1.92	1.2	1128	47	587	—	—	否	—
2019/7/5	2018/8/7	2019-051	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	9	商业	0.88	1.5	417	48	476	—	—	否	—
		2019-053	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	7	住宅	0.54	1.2	316	47	585	—	—	否	—
		2019-054	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	7	商业	0.73	1.5	346	47	475	—	—	否	—
		2019-055	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	11	商业	1.09	1.5	515	47	472	—	—	否	—
		2019-056	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	15	住宅	1.18	1.2	691	47	588	—	—	否	—
		2019-058	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	52	住宅	4.19	1.2	2481	47	593	—	—	否	—
		2019-059	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	13	住宅	1.02	1.2	595	47	585	—	—	否	—
		2019-066	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	5	住宅	0.43	1.2	253	47	584	—	—	否	—
		2019-069	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	48	商业	4.76	1.5	2236	47	469	—	—	否	—
		2019-070	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	3	商业	0.34	1.5	157	47	466	—	—	否	—
		2019-072	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	8	商业	0.85	1.5	393	46	465	—	—	否	—
		2019-073	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	17	住宅	1.39	1.2	813	47	585	—	—	否	—
		2019-074	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	10	住宅	0.76	1.2	446	47	584	—	—	否	—
		2019-075	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	49	住宅	3.89	1.2	2278	47	586	—	—	否	—
		2019-077	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	14	住宅	1.12	1.2	655	47	585	—	—	否	—
		2019-078	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	5	住宅	0.39	1.2	228	47	586	—	—	否	—
		2019-079	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	20	住宅	1.61	1.2	944	47	586	—	—	否	—
		2019-080	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	17	住宅	1.40	1.2	818	47	584	—	—	否	—
		2019-081	大峪沟镇韩门村	大峪沟镇	12	商业	1.18	1.5	558	47	472	—	—	否	—
		2019-082	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	25	住宅	2.01	1.2	1175	47	585	—	—	否	—
		2019-083	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	19	住宅	1.53	1.2	894	47	584	—	—	否	—
		2019-084	大峪沟镇董陵村	大峪沟镇	10	住宅	0.83	1.2	489	47	586	—	—	否	—
合计					1242		131.13	—							

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

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	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
2019/7/1	郑政出〔2019〕48号（网）	泉州路西、文博大道北	常西湖板块	84	住宅	商品房	19.53	3.5	63661	761	3260	0%	融信奥体世纪高层毛坯14700	1	永威	永威西郡（大王庄城改）
	郑政高出〔2019〕11号（网）	枫香街南、金柏路东	高新新城板块	16	住宅	安置	3.83	3.5	10910	665	2851	0%	朗悦公园府毛坯高层15500	1	郑州高新建设集团有限公司	已建成
	郑政高出〔2019〕12号（网）	枫香街南、红杉路西	高新新城板块	59	住宅	安置	13.66	3.5	38993	666	2855	0%		1	郑州高新建设集团有限公司	已建成
	郑政高出〔2019〕13号（网）	杜兰街南、红杉路西	高新新城板块	69	住宅	安置	16.07	3.5	45857	666	2854	0%		1	郑州高新建设集团有限公司	已建成
2019/7/4	郑政出〔2019〕49号（网）	农业路北、东明路东	国贸板块	49	商业兼住宅	安开混合	19.13	5.8	74812	1512	3911	0%	正弘城正弘中心写字楼18000	1	河南省尚建置业有限公司	40% < 住宅兼容 建面 < 45%；安置建面176167㎡
	郑政出〔2019〕50号（网）	农业路北、姚砦路西	国贸板块	35	商业	安开混合	18.40	7.9	58959	1688	3205	0%		1	河南省尚建置业有限公司	安置面积2300㎡
合计				312			90.61	——								

土地梳理-土地成交

本周大郑州土地成交信息

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
2019/7/2	郑港出〔2019〕19号(网)	幸安西路以南、规划园博园西五街以东	南港板块	113	住宅兼容商用	是	29.3	3.9	43735	388	1491	0%	招商公园与湖高层精装10000	1	郑州航空港区航程置业有限公司	——
	郑港出〔2019〕20号(网)	规划工业十路以南、双鹤湖五街以东	南港板块	59	住宅	是	14.9	3.8	22468	382	1506	0%		1		
	郑港出〔2019〕21号(网)	规划工业十路以南、雍州路(航兴路)以东	南港板块	123	住宅兼容商用	是	31.1	3.8	49569	403	1592	0%		1		
	郑港出〔2019〕22号(网)	规划工业十路以南、规划生物科技一街以东	南港板块	144	住宅兼容商用	是	28.8	3	54875	381	1906	0%		1		
	郑港出〔2019〕41号(网)	规划工业二路以南、双鹤湖五街以东	南港板块	84	住宅	是	20.2	3.6	32381	385	1605	0%		1		
	郑港出〔2019〕43号(网)	规划工业三路以南、规划生物科技一街以东	南港板块	120	住宅兼容商用	是	27.9	3.5	45462	380	1628	0%		1		
	郑港出〔2019〕27号(网)	古城四路以南、秉藺街以西	中港板块	24	住宅	否	4.0	2.5	8985	377	2264	0%	——	1	河南豫发集团有限公司	河东合村并城项目
	郑港出〔2019〕28号(网)	古城四路以南、秉藺街以东	中港板块	26	住宅	否	4.4	2.5	9871	374	2245	0%		1		
	郑港出〔2019〕29号(网)	古城三路以南、秉藺街以西	中港板块	22	住宅	否	3.7	2.5	8338	374	2244	0%		1		
	郑港出〔2019〕31号(网)	明星路以南、秉藺街以西	中港板块	23	住宅	否	3.9	2.5	8694	374	2244	0%		1		
	郑港出〔2019〕33号(网)	古城一路以南、秉藺街以东	中港板块	28	住宅	否	4.7	2.5	10535	376	2255	0%		1		
合计				766			172.9									

土地梳理-土地成交

本周大郑州土地成交信息

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
2019/7/2	郑港出〔2019〕56号(网)	规划领事馆南二路以北、规划领事馆南八街以西	北港板块	86	住宅	——	10.3	1.8	30202	353	2943	0%	永威南樾高层 精装12000	1	恒大	地块位于智联生态新城范围
	郑港出〔2019〕57号(网)	规划领事馆南二路以北、冀州路以东	北港板块	68	住宅	——	8.1	1.8	23919	353	2940	0%		1		
	郑港出〔2019〕58号(网)	规划领事馆南二路以南、规划领事馆南七街以西	北港板块	45	住宅	——	7.4	2.5	15969	359	2151	0%		1		
	郑港出〔2019〕59号(网)	规划领事馆南三路以北、规划领事馆南七街以东	北港板块	49	住宅	——	5.9	1.8	17279	352	2937	0%		1		
	郑港出〔2019〕60号(网)	规划领事馆南三路以北、规划领事馆南八街以东	北港板块	79	住宅	——	9.4	1.8	27782	353	2941	0%		1		
	郑港出〔2019〕61号(网)	规划领事馆南三路以南、规划领事馆南八街以东	北港板块	91	住宅	——	15.2	2.5	32724	359	2153	0%		1		
	郑港出〔2019〕80号(网)	规划领事馆南五路以北、规划领事馆南八街以东	北港板块	66	住宅	——	11.1	2.5	23802	358	2151	0%		1		
	郑港出〔2019〕81号(网)	规划领事馆南五路以北、规划领事馆东路以西	北港板块	69	住宅	——	11.5	2.5	24731	359	2151	0%		1		
	郑港出〔2019〕82号(网)	规划领事馆南五路以南、规划领事馆东路以西	北港板块	63	住宅	——	7.6	1.8	22289	353	2939	0%		1		
	郑港出〔2019〕74号(网)	导航路以南、华夏大道以东	北港板块	7	商业	——	0.2	0.5	13999	1872	56166	352%	龙湖天宸原著 毛坯高层均价 10400	——	郑州航空港兴 港能源有限公 司	——
	郑政新郑出〔2019〕3号(网)	龙湖镇湖滨路东侧、郑州和和置业有限公司北侧	龙湖镇板 块	71	住宅	——	14.2	3	23042	326	1628	0%		1	河南筑鼎置业 有限公司	——
合计				694			100.9									

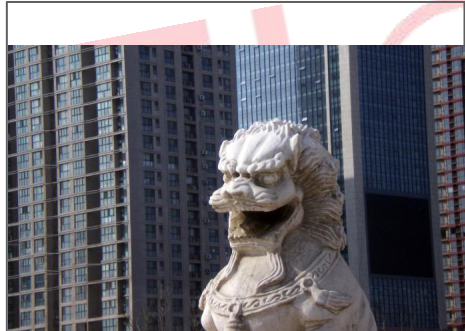
1、前十家房企上半年拿地总额5586亿，金额占百强房企36%（2019.7.1）

排名	企业	拿地面积
1	碧桂园	2924
2	绿地控股	1795
3	新城控股	1490
4	万科	1177
5	融创中国	1170
6	中国恒大	1166
7	万达集团	966
8	金科股份	785
9	蓝光发展	761
10	华润置地	756

- 7月1日，中国指数研究院发布《2019年上半年全国房地产企业拿地排行榜》，从拿地金额来看，碧桂园、万科、融创占据榜单前三位。其中，碧桂园在1-6月累计拿地981亿元，万科1-6月累计拿地688亿元，融创总额达680亿元。2019年1-6月，TOP10企业1-6月拿地总额5586亿元，占TOP100企业的36.6%；TOP30企业1-6月拿地总额9959亿元，占TOP100企业的65.3%。
- 从拿地面积来看，碧桂园、绿地、新城拿地面积位列前三。数据显示，2019年1-6月，碧桂园以2924万平方米占据榜单首位；绿地和新城分别以1795和1490万平方米拿地总面积登上面积榜第二、三位。2019年1-6月，TOP10房企拿地总面积12990万平方米，占TOP100房企拿地面积的41.6%，拿地规模持续加强。

[泰辰观]：土地市场自今年3月以来逐渐回暖。而对于龙头房企而言，获取土地资源优势不减，行业集中度明显。

2、上半年百城房价累计涨幅低位收窄（2019.7.1）



- 7月1日，中国指数研究院发布6月份及1-6月份百城住宅价格数据。数据显示，今年上半年百城住宅均价累计涨幅低位收窄，整体价格趋稳。
- 根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2019年6月，百城新建住宅价格14891元/平方米，环比上涨0.37%，涨幅较5月小幅扩大0.13个百分点，但仍运行在低位区间，同比涨幅进一步收窄至3.87%，整体价格较为稳定。累计涨幅来看，2019年上半年百城均价累计上涨1.45%，较去年同期收窄1.19个百分点。
- 具体来看，一线城市市场价格绝对值在高位维稳，累计上涨0.29%，涨幅处在低位区间；二线城市上半年累计上涨2.30%，较去年同期收窄1.92个百分点；三四线代表城市上半年累计上涨2.28%，涨幅较去年同期收窄2.47个百分点，收窄幅度在各线城市中最为明显，其中超七成城市累计涨幅有所回落。

[泰辰观]：地方政府调控紧盯市场变化及时收紧，下半年楼市仍将以稳为常态，房企融资还会略有收紧

3、住建部：17万个城镇老旧小区待改造，群众改造意愿强烈（2019.7.1）



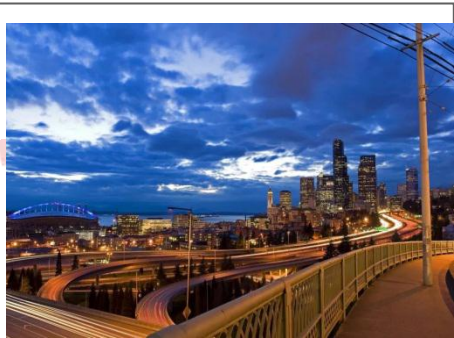
- 国务院新闻办7月1日上午举行政策例行吹风会，住房和城乡建设部在会上表示：经过摸底排查，各地上报需要改造的城镇老旧小区有17万个，从调查和各地反馈看，加快改造城镇老旧小区，群众意愿强烈。
- 截至去年年底，全国试点城市已经改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民，形成了一批可复制可推广的经验。下一步，住房和城乡建设部将指导各地扎实开展试点探索，改造工作由省级负总责、市县抓落实，将按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进。

4、广州：新增租赁住房租期不得超过20年，租金提倡押一付一（2019.7.1）



- 7月1日，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局发布《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》，《通知》明确住房租赁合同期限不得超过二十年，且租金收取鼓励押一付一，这被认为可以有效减轻承租人经济压力。
- 此外，《通知》指出，宣传推广及运营租赁住房项目时，不得诱导、强迫、引导承租人参与任何有金融风险的行为，不得出现“投资”、“升值”、“名校”、“首付”、“月供”、“不限购”、“不限贷”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样。

5、武汉：首次为物业管理收费制定实施细则（2019.7.1）



- 武汉近期发布《武汉市物业服务收费管理实施细则》，这一实施细则规定的是前期物业的政府指导价标准，最低收费为一级物业，物业费基准价为1.2元/平方米·月（有电梯）或0.7元/平方米·月（无电梯）。最高收费为五级物业，基准价为3.2元/平方米·月（有电梯）或2.7元/平方米·月（无电梯）。这一标准最高可上浮20%，下浮不限。
- 细则规定，物业服务合同期内，物业服务主体不得擅自调整物业服务收费标准，必须征得业主大会同意，未成立业主大会的经“双过半”。与此同时，物业利用业主共用部位、共用设施设备经营所得收益属于全体业主共有，物业费的收支情况，应当半年公布一次，并适时审计。
- 《细则》将于8月1日实行。这是武汉首次为物业管理收费制定实施细则，也是首次明确前期物业的政府指导价标准

[泰辰观]：武汉新出台的细则，首次明确了前期物业收费的政府指导价，并且按照物业服务等级明确划分，市民可查询自家物业等级，做到心里有数，规范市场发展。

6、深圳拟出台全国首个“稳租金”政策 符合条件的有税收优惠（2019.7.5）



- 为切实规范住房租赁市场，促进深圳住房租赁市场平稳健康发展，实现“稳租金、稳预期”，7月4日，深圳市住房建设局组织起草了《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》（简称《意见》）。
- 《意见》提出包括多渠道增加租赁住房供应、规范住房租赁市场行为、加大住房租赁政策支持力度等6大政策措施，具体来说，包括建立住房租赁行业主体备案制度，全面实施租赁合同信息采集、登记或备案制度，建立住房租赁指导价格发布制度等。值得关注的是，《意见》强调，个人在政府租赁平台上签约且租金不高于指导价的，在2023年底前实行零税率。

1、申建自由贸易港！河南自贸区郑州片区未来三年计划出炉！（2019.7.4）



- 7月4日，郑州市政府官网发布《关于印发中国（河南）自由贸易试验区郑州片区三年行动计划（2019—2021年）的通知》。《通知》明确了三年行动目标，提出申建自由贸易港，并明确郑州片区将聚焦先进制造业、现代服务业等重点产业，推进贸易、物流、金融、文化、信息、专业服务、制造业7大新经济产业集群建设，以跨境电商、平行进口汽车试点为突破口，创新产业监管和支持政策，打造内陆开放型经济新高地。
- 争取将郑州航空港经济综合实验区部分区域纳入自贸试验区，以“两港(航空港和国际陆港)、两区(郑州新郑综合保税区和郑州经开综合保税区)”为依托，推进现代立体交通体系、现代物流体系建设和服务于“一带一路”建设的现代综合交通枢纽建设，实施与国际通行做法相衔接的投资、贸易、金融和人才流动制度，探索建设自由贸易港。

2、近1500亩！郑州主城8村征地公布，涉及中原须水/二七侯寨/马寨（2019.7.4）

郑州市人民政府 关于落实郑州市2018年度第二十批乡镇 建设征收土地的通告						
序号	区域	乡镇	村庄名称	面积 (公顷)	面积 (亩)	
1	二七区	侯寨乡	上李河社区	15.447	231.705	
2			八卦庙社区	7.4297	111.4455	
3			大路西社区	6.8429	102.6435	
4			西胡垌社区	0.2119	3.1785	
5		侯寨社区	侯寨社区	4.2159	63.2385	
6			盆刘村	10.3388	155.082	
7		马寨镇	马寨社区	6.9895	104.8425	
合计	/	/	/	51.3757	770.6355	

- 7月4日，郑州市政府公布2宗征地公告，涉及二七区和中原区，合约8个村庄，共计97.4544公顷（折合约1461.816亩）
- 根据《关于落实郑州市2018年度第二十批乡镇建设征收土地的通告》可知，将征收集体土地51.3757公顷，折合约770.6355亩，征收土地来自二七区侯寨乡的上李河社区、八卦庙社区、大路西社区、西胡垌社区、侯寨社区、盆刘村以及马寨镇的马寨社区；中原区须水街道办事处的桐树王村将征收集体土地46.0787公顷，折合约691.1805亩

[泰辰观]：郑州多次发布征地公告，更新城市面貌，加快城市建设

3、紫荆山南路“最后一公里”预计明年8月完工（2019.7.5）



- 日前，郑州市城乡建设局发布紫荆山南路(南四环—龙湖镇建设路)道路工程的招标公告，工期一年，顺利的话，7月底施工单位进场，明年8月左右完工。
- 届时，从新郑龙湖镇可沿该道路直达郑州主城区，相比此前走郑新快速路和大学南路都将便利不少。

4、上半年郑州用地供应计划完成总量22%，下半年可能集中供应（2019.7.5）



- 2019年上半年，郑州共推出土地140宗，推出土地面积720万平方米，共成交土地105宗，成交土地面积527万平方米，成交率为73%。上半年郑州土地出让金为413.5亿元，同比下跌14%。
- 根据近期，郑州市自然资源和规划局最新发布《郑州市市本级2019年度国有建设用地供应计划》显示，2019年郑州市市本级计划供应国有建设用地总规模为2922.37公顷，折合土地面积为43836亩。其中商品住宅用地为1426.2公顷（折合21393亩）。而2019年上半年郑州土地成交为527万平方米（折合7905亩），仅完成全年供应计划的18%，商品住宅土地成交量为341万平米（折合4710亩），占全年供应计划的22%。

[泰辰观]：郑州2019年供地计划远远没有完成，下半年郑州可能会大量供地，土拍市场将迎来集中爆发期

项目卖点：一河两湖六园+临近湖心岛+高新科技核心区

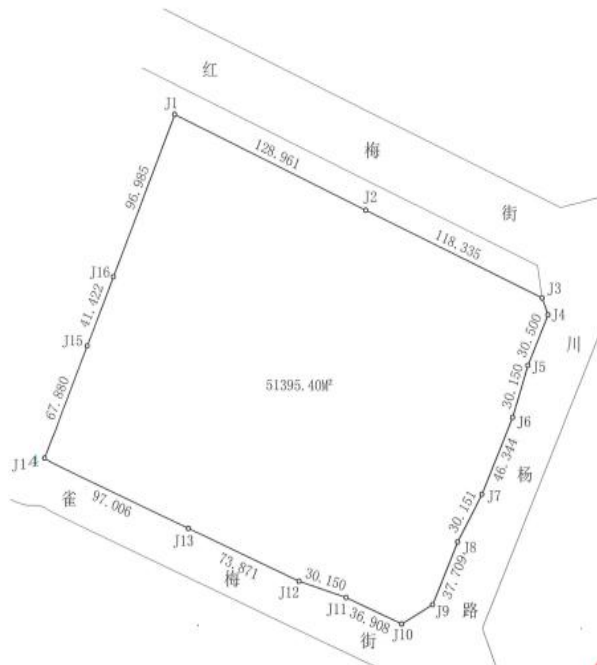


- **项目概况**：项目占地77亩，由4栋高层和9栋洋房构成，1#2#3#4#5#6#8#12#15#为洋房；9#10#11#13#为高层。北接连霍高速，东临西四环，临近湖心岛。
- **教育配套**：项目东西各有一所规划中的小学，北面规划一所中学，南面有郑州市外国语中小学
- **商业配套**：项目紧邻东南侧大型金融商务中心“金融岛”它是郑州市未来的中央科技区（CID），并且周边8公里范围内分布有万科高新生活广场、谦祥万和城商业、公园茂、世纪购物中心等。
- **医疗配套**：郑州市中心医院

新推	在售	待售	售罄
位置	高新新城 双湖科技城红梅街南、川杨路西		
开发商	河南新筑置业有限公司		
占地面积	77亩		
建筑面积	12.85万m²		
容积率	2.49		
绿化率	37%		
物业公司	河南正商物业管理有限公司		
装修	毛坯		
销售团队	自销（分销未确定）		
目前阶段	4月初开始认筹，至今蓄客200组左右		

楼市分享-新盘（正商湖西学府-地块信息）

项目总占地77亩，计容建面12.85万 m^2 ，高新区双湖科技城郑政出〔2018〕175号地块，正商地产以67260万元摘地，折合楼面价5235元/ m^2 ，溢价率54%。



成交日期	土地编号	买受人	土地开发模式	安置/商品房	是否公开地	土地位置	使用权面积 (万 m^2)	使用权面积 (亩)	计容建面 (万 m^2)	容积率上限	熔断价	竞地价最高限价	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/ m^2)	成交地价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ m^2)	备注
2019-1-11	郑政出〔2018〕175号(网)	河南新筑置业有限公司	净地	商品房	是	红梅街南、川杨路西	5.1	77	12.85	2.5	65763	87526	43763	67260	54%	568	3406	872	5235	应采用装配式建筑技术建设

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

项目由4栋高层和9栋洋房构成，1#2#4#5#6#8#12#15#为8F洋房，3#为7F洋房，主力户型为118m²三房；9#10#11#13#为27F高层，主力户型为92m²和113m²三房



售發

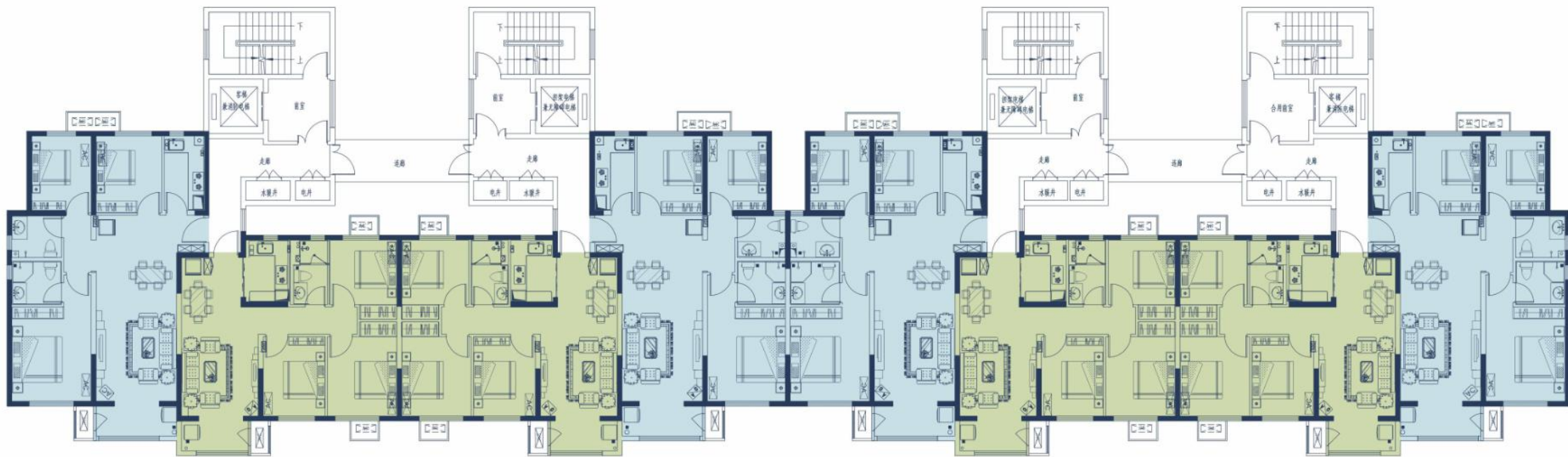


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积（㎡）	房型	套数	占比
高层	9#	2D	2T4	27	113+92+92+113	113	三室两厅两卫	319	26.5%
	115					三室两厅两卫	50	4.2%	
	92					三室两厅一卫	323	26.8%	
	94					三室两厅一卫	50	4.2%	
	64（特殊楼层）					一室两厅一卫	4	0.3%	
	洋房					1#	3D	1T2	8
2#									
3#									
4#									
5#									
6#									
8#									
	12#	4D	1T2	8	105+105+105+105	105边户	三室两厅一卫	32	2.7%
	104中间户					三室两厅一卫	88	7.3%	
	89（特殊楼层）					两室两厅一卫	8	0.7%	
	合计							1204	100%

楼市分享-新盘 (正商湖西学府-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【住宅产品分析】刚需偏改善产品，2D2T4布局，户型面积为113m²三室两厅两卫，92m²三房两厅一卫



B1户型：92.59m²三室两厅一卫

A1户型：113.46m²三室两厅两卫

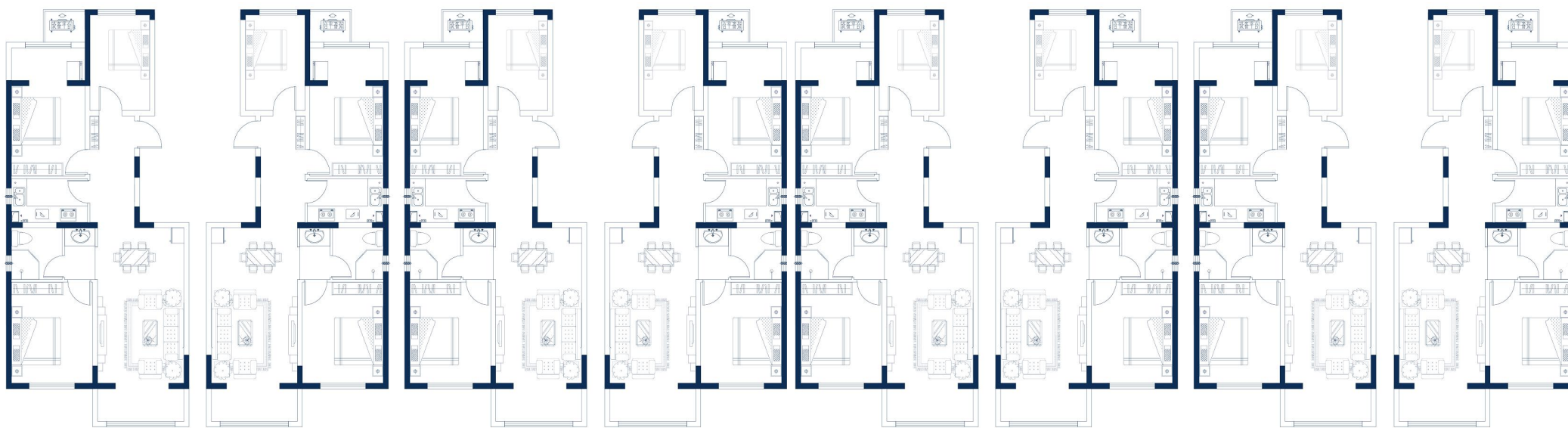
B1户型：92.59m²三室两厅一卫

9#10#11#高层平面图

楼市分享-新盘 (正商湖西学府-楼栋平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

【楼栋产品分析】偏改善产品，4D1T2布局，户型面积为105m²三室两厅一卫，和特殊户型89m²两室两厅一卫



D1户型：105.09m²三室两厅一卫

12#15#洋房楼层平面图

The floor plan shows a symmetrical layout with three central stairwells. The plan is divided into three main sections by two vertical corridors. Each section contains several rooms, including offices, meeting rooms, and a central area. The dimensions are as follows:

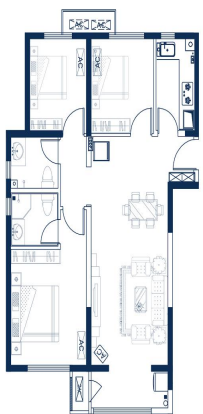
- Top Dimensions (mm):** 100, 700, 3000, 3400, 1750, 2700, 1750, 3400, 3000, 700, 700, 3000, 3400, 1750, 2700, 1750, 3400, 3000, 700, 700, 3000, 3400, 1750, 2700, 1750, 3400, 3000, 700, 100.
- Bottom Dimensions (mm):** 100, 3500, 3600, 3100, 3100, 3600, 3500, 3500, 3600, 3100, 3100, 3600, 3500, 3500, 3600, 3100, 3100, 3600, 3500, 3500, 3600, 3100, 3100, 3600, 3500, 100.
- Right Side Dimensions (mm):** 100, 1400, 3500, 1900, 2300, 1500, 1400, 1000, 100.

1#2#3#4#5#6#8#楼层平面图

楼市分享-新盘 (正商湖西学府-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A1户型：113.46m²三室两厅两卫



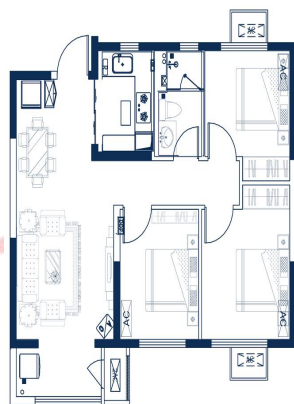
优势：

- 南北通透；餐客一体；动静分离

劣势：

- 进深较长，户型较狭窄；两卧朝北，采光较差；卫生间没有干湿分离

B1户型：92.59m²三室两厅一卫



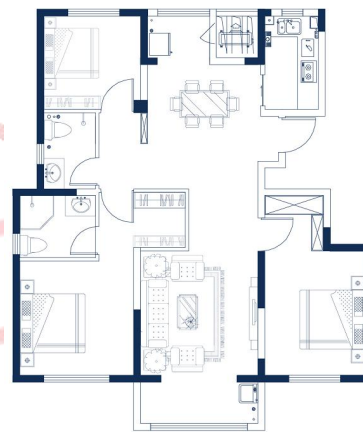
优势：

- 户型方正；双卧室朝阳；餐客一体；动静分离

劣势：

- 餐厅客厅较为狭小；卧室门与门相对

C1户型：118.13m²三室两厅两卫



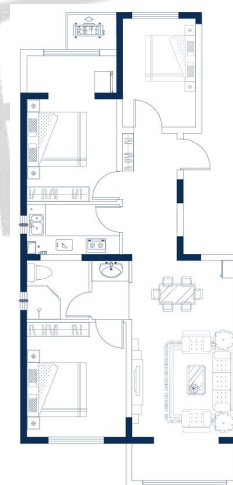
优势：

- 户型方正；双卧室朝阳；餐客一体；三卧室间隔分布

劣势：

- 动静不分离，南向次卧受噪音较大；卫生间没有干湿分离

D1户型：105.09m²三室两厅一卫



优势：

- 餐客一体；卫生间干湿分离；北卧有阳台

劣势：

- 进深过长，户型狭窄，采光较差；动静没有分离；

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>