



郑州市场周报【2019年第27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5个住宅项目，共推出837套，去化460套，整体去化率55%，去化效果较差
认筹项目1个，共推出房源714套，累计认筹300组



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州供应18宗，成交7宗，流拍1宗；其中供应集中在市区、登封和平原新区；成交集中于郑州市区；流拍土地位于二七区常庄板块



楼市分享 (新盘/活动)

新盘-碧桂园名门时代城



市场监控 (数据/TOP榜)

7月2周大郑州实际成交总量2958套，环比上升18%；单盘周均来访环比上升8%，单盘周均成交量环比上升9%



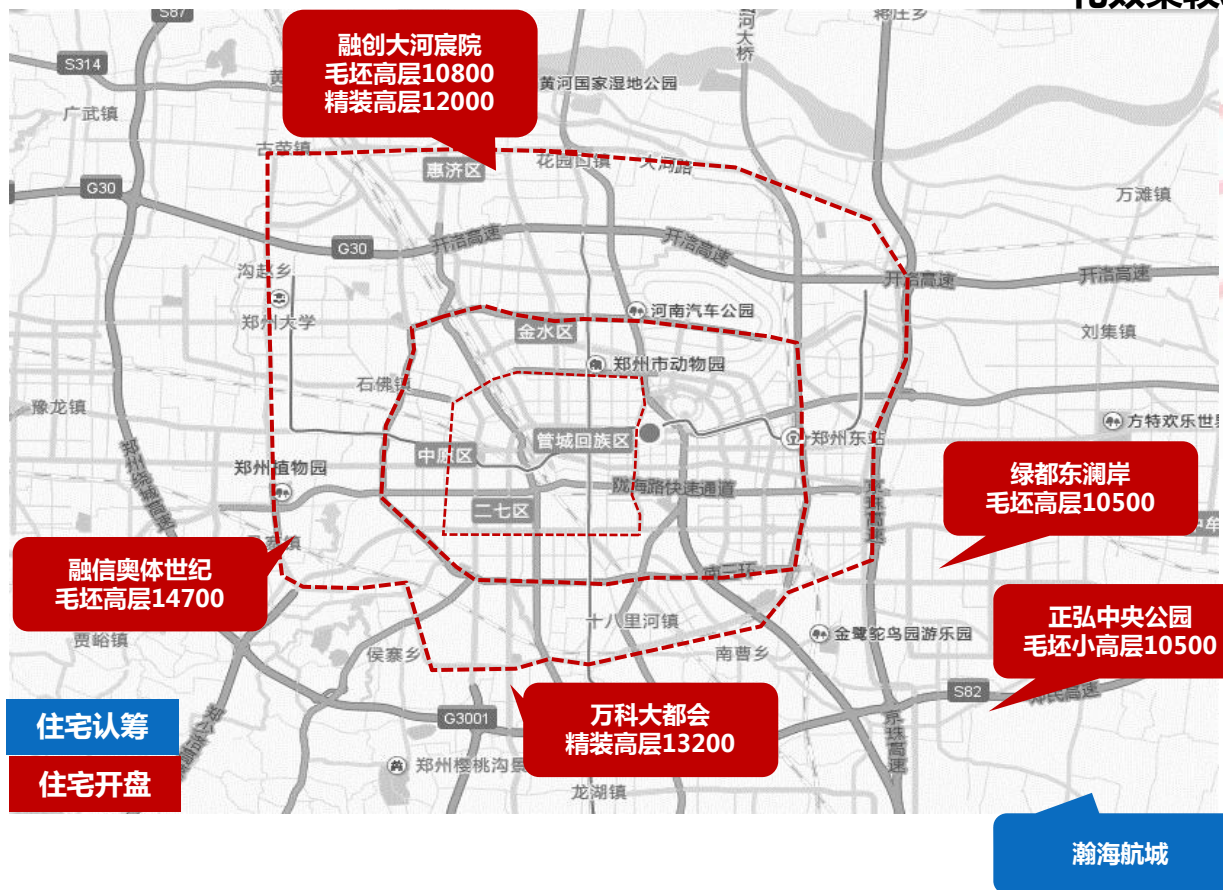
热点解读 (全国/河南/郑州)

1. 银监会约谈部分信托公司，从融资端控制房地产规模
2. 武汉出台人才政策：年内筹长租公寓5万套为大学生提供租赁补贴
3. 加快郑州大都市区、洛阳副中心、商丘南阳安阳协同发展

本周开盘**5**个住宅项目，共推出房源**837**套，去化**460**套，整体去化率**55%**，认筹项目**1**个，当天认筹**180**组

本周开盘**无**公寓项目

本周市区开盘项目4个：融信项目蓄客充足，相比上次开盘引入低首付政策，去化较好；万科项目由于推盘频次快蓄客不足去化效果一般；融创项目采取降价促销，维权影响去化；绿都项目蓄客不足去化较差；公寓无项目开盘；近郊1个住宅项目开盘：正弘项目由于蓄客不足去化效果较差



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
融信奥体世纪	高层（毛坯）	136	110	81%
万科大都会	高层（精装）	231	150	65%
融创瀚海大河宸院	高层（毛坯/精装）	218	105	48%
正弘中央公园	小高层（毛坯）	136	65	48%
绿都东澜岸	高层（毛坯）	116	30	26%
合计		837	460	55%

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
瀚海航城	高层	90/115/120/140/200	714	当天180 (两天累计300)
合计			714	180

备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

项目动态-认筹 (瀚海航城--认筹概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

7月13日针对七期风华3#、5#、6#、7#、8#启动认筹，共推出房源714套；当天认筹约180组，截止14号两天共计300组左右

项目位置	航空港区 郑州航空港荊州路和思存路交叉口		开发商	河南瀚海港汇置业有限公司	
占地	总占地1700亩，住宅项目占地916亩，本期六号地块占地52亩	建面	总建面30万方，本期约18万方	容积率	3.5
营销团队	自销		到访认筹	当天约认筹180组	
推出套数	714套				
预计价格	均价8000元/㎡（另需捆绑车位，车位4万元/个）				
优惠方式	1.首付分期:99折；2.正常按揭:首套30%首付，二套40%(可操作30%)首付，97折；3.一次性:9折				
客户来源	项目整体客户以刚需、投资为主，本期产品面积段较之前略有扩大，客户主要以改善、投资为主，刚需少量				
推广渠道	安居客、地市拓客、网络、单页、户外大牌、机场高速、城市展厅、商超展点、分销（链家、标点、房友）				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；首付分期：首付10%，另加车位4万元，小面积首付十一二万左右，剩余分两次10%付清；不限购，限贷				



认筹 在售 待售 售罄

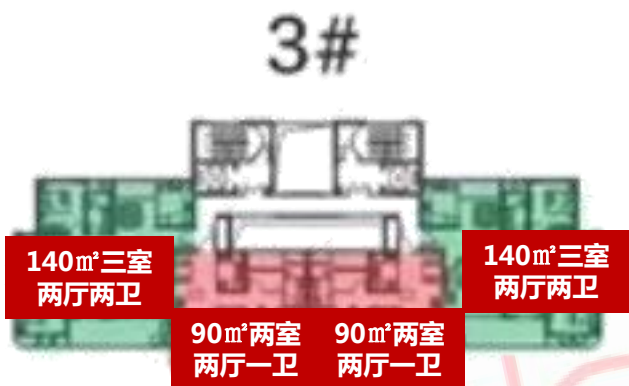
认筹楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	推出套数
	高层	3#	1	2T4	33F	两室两厅一卫	90	66
						三室两厅两卫	140	66
		5#	1	2T2	31F	四室两厅三卫	200	62
						6#	1	2T4
		三室两厅两卫	140	66				
		7#	2	2T4	33F	两室两厅一卫	90	132
						三室两厅两卫	115	66
						三室两厅两卫	120	66
		8#	1	2T4	33F	两室两厅一卫	90	62
						三室两厅两卫	115	62
合计								714

项目动态-认筹 (瀚海航城--平层分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

产品均为连廊设计，户户南北通透，通风采光效果好；面积跨度较大，涵盖90-200m²两房至四房，满足不同需求，客户层次较多

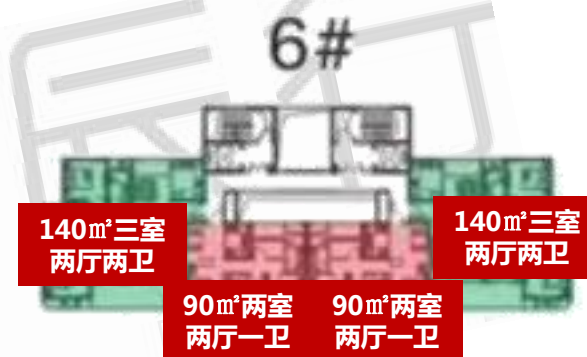
3#
楼平层图



5#
楼平层图



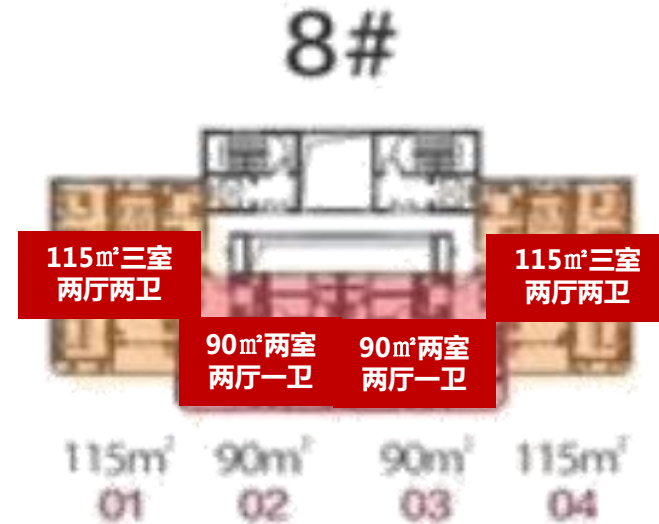
6#
楼平层图



7#
楼平层图



8#
楼平层图

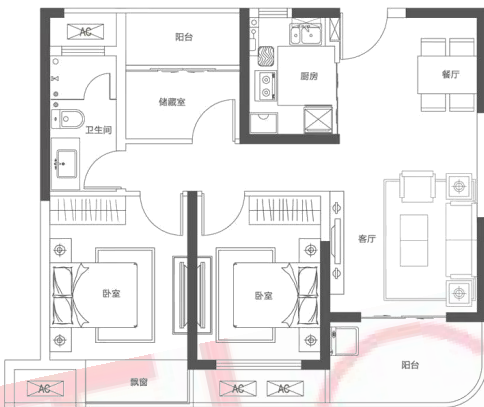


项目动态-认筹 (瀚海航城--产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型整体设计方正，南北通透，通风采光较好，功能齐全，舒适度较高，偏改善型

高层90m²两室两厅一卫



优势：户型方正，双卧朝南采光效果好，南北通透双阳台；U型厨房操作便捷；南向阳台180度观景，餐客联动，动静分离；功能空间丰富（增加储藏间）

劣势：过道较长浪费空间，卫生间非干湿分离

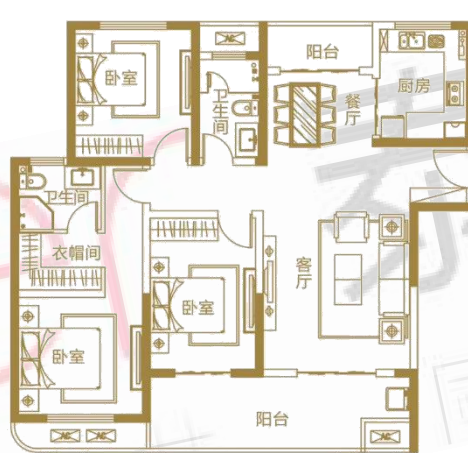
高层115m²、120m²三室两厅两卫



优势：动静分区，空间利用率高；主卧带独卫；U型厨房操作便捷

劣势：卫生间干湿不分离，主卧无阳台，餐客厅通风不太流畅；北次卧开间对着客厅，私密性不好

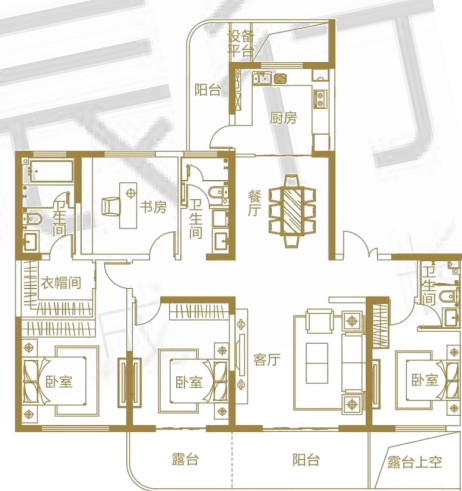
高层140m²三室两厅两卫



优势：格局方正通透，双开间朝南，南北双阳台，客厅次卧阳台一体，采光通风好；动静分区，U型厨房操作便捷；主卧带独卫和衣帽间

劣势：卫生间未干湿分离，过道较长浪费空间；北次卧两墙紧挨卫生间，私密性不好

高层200m²四室两厅三卫



优势：户型方正，入口处有玄关设计，私密性好，动静分离；三开间朝南，南北通透；功能空间丰富（增加书房及衣帽间），公共卫生间干湿分离；南边两个露台，南北双阳台，观景舒适采光好

劣势：除了公共卫生间，其余2个卫生间未干湿分离；过道较长浪费空间；西主卧不带卫生间

项目动态-开盘（融信奥体世纪-销售概况）

7月13日针对**高层3#**房源进行现场摇号选房，共推出**136套**，截止中午12点去化**110套**，去化率**81%**；6月2日开始认筹，认筹约**170组**客户，到访**150组**客户，到访去化率为**73%**

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	45亩	建面	10万m²	容积率	3.49
营售团队	自销		到访去化率	73%	
蓄客及到访	6月2日开始认筹，认筹约170组客户，到访150组客户				
成交价格	高层均价14700元/m²				
竞品价格	汇泉景悦城均价14400元/m²				
优惠方式	1万认筹，优惠1%				
客户来源	客户年龄30岁左右，以高新区和中原区客户为主				
推广渠道	地推和互联网宣传；房源经纪人，一个客户享1万佣金				
交房标准	毛坯				
备注	低首付：首付15%，分三期，一年半付清				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-3-22	2019-5-18	2019-7-13
	高层	推出楼栋	5#	8#	3#
		成交价格	14300元/m²	14700元/m²	14700元/m²
		成交套数/供应套数	117/136	76/76	110/136



本次开盘去化分析

本次开盘去化良好，具体分析如下：

- 1) 蓄客时间较早，蓄客量较为充足
- 2) 名企品牌，客户的接受度和认可度较高
- 3) 相比项目上次开盘无首付分期政策，此次低首付分期政策吸引一部分客户

项目动态-开盘 (融信奥体世纪-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	3#	1D	2T4	34F	三房两厅两卫	92	14200—15200	68	60	88%
						三房两厅两卫	107		68	50	74%
	合计									136	110

3#楼平面图



B-3 : 107m²三室两厅两卫

A : 92m²三室两厅两卫

A : 92m²三室两厅两卫

B-3 : 107m²三室两厅两卫

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

A : 92m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向阳台，采光效果好
- 动静分区，互不干扰

劣势：

- 卫生间干湿不分离，且主卧无卫生间
- 书房与卧室门与门相对，私密性较差

B-3 : 107m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透，三开间朝南，采光效果好
- 动静分区，且私密性较好
- 双卧室具有飘窗，得房率高

劣势：

- 卫生间干湿不分离

项目动态-开盘 (万科大都会-销售概况)

7月14日针对五期**高层10#**部分房源进行微信选房，推出**231套**，截止中午12点去化**150套**，去化率**65%**；6月底开始蓄客，截止开盘蓄客约**230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	137.9亩	建面	36万㎡	容积率	3
营售团队	自销、易居		到访去化率	——	
蓄客及到访	6月底开始认筹，前期蓄客230组				
成交价格	均价13200元/㎡（精装）				
竞品价格	昌建君悦府12900元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠1%，60%首付额外优惠1%，全款额外优惠2%，老带新奖励5000元				
客户来源	二七区、管城区客户为主				
推广渠道	链家、房友分销，佣金1%				
交房标准	精装				
备注	微信选房				



本次开盘去化分析：

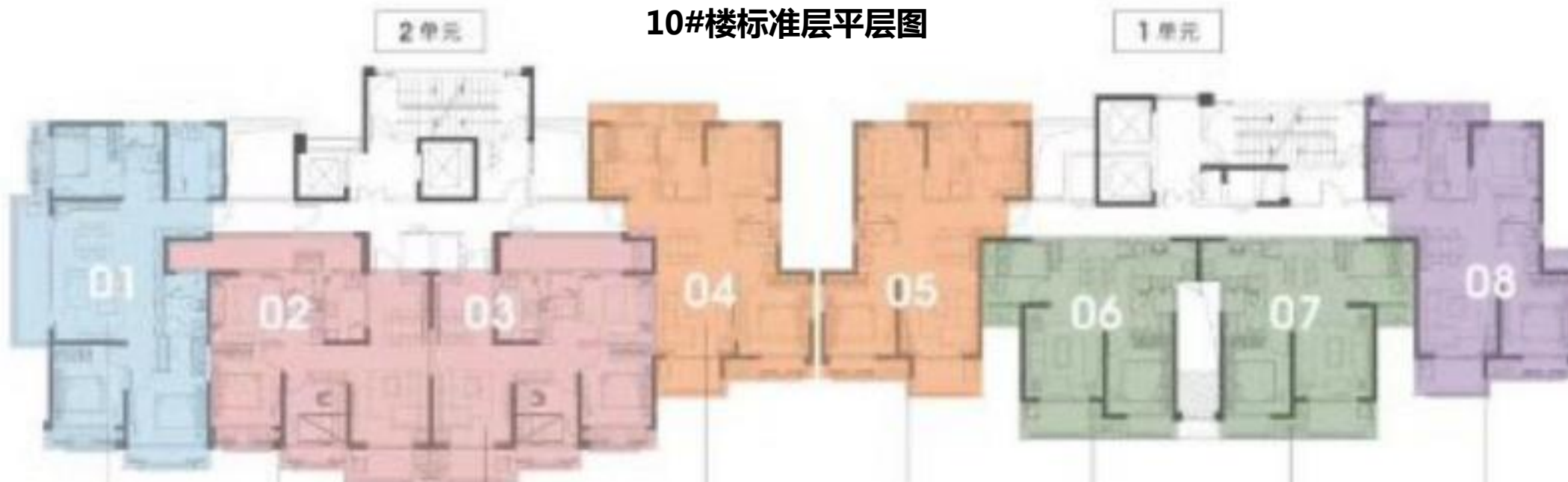
去化效果一般，具体分析如下：

本次主力推售小面积户型，且周边竞品小户型房源处于空档期，保证项目有一定去化；但是由于项目推盘频次过高，蓄客周期短导致客户量不足，再加之价格较上次开盘上涨200元/m²导致去化效果较差

项目近期开盘	推出时间		2018-12-19	2019-3-20	2019-6-16	2019-6-22	2019-7-14
	高层	推出楼栋	1#	4#	9#	四期2/5#	10
		成交价格	12800	13000	12800	13000	13200
		成交套数/供应套数	192/257	140/160	206/264	322/336	150/231
	洋房	推出楼栋	无	无	无	无	无
		成交价格					
		成交套数/供应套数					

项目动态-开盘 (万科大都会-产品分析)

10#楼标准层平面图



A户型：125㎡三室两厅两卫

B户型：95㎡三室两厅一卫

C户型：95㎡三室两厅一卫

D户型：78㎡两室两厅一卫

C户型：95㎡三室两厅一卫

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	10#	2D	2T4	33F	两室两厅一卫	78	12800	33	16	48%
						三室两厅一卫	95（ 中间户 ）	13200	132	95	72%
							95（ 边户 ）	13500	33	29	88%
						三室两厅两卫	125	12500	33	10	30%
	合计								231	150	65%

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：两开间朝南；三飘窗设计，赠送面积多

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、三开间朝南，卫生间干湿分离、餐客一体，动静分离

C户型：95m²三室两厅一卫



优势：独立玄关，卫生间干湿分离，私密性较强

劣势：户型进深过长，影响通风效果

D户型：78m²两室两厅一卫



优势：双卧朝南，采光效果好

劣势：户型不通透，影响通风，卫生间无干湿分离

项目动态-开盘（融创瀚海大河宸院-销售概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

7月13-14日针对前期已推楼栋133m²四房降价促销，共计推出218套，去化105套，去化率48%，前期无蓄客

项目位置	惠济区大河路与天河路交汇处		开发公司	河南省中创置业有限公司	
占地	90亩	建面	9.6万 m²	容积率	2.64
营售团队	自销		到访去化率	48%	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约220组				
成交价格	均价：毛坯10800元/m²，精装12000元/m²				
竞品价格	万科民安云城精装15000元/m²				
优惠方式	本次相比之前降价约2000-3000元/m²				
客户来源	客户主要来源为金水区、惠济区，少量二七区、管城区客户				
推广渠道	分销：链家、豫港；网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯/精装（1800元/m²）				
备注	五证齐全，首付分期：首付20%，剩余10%贷1年无息，2年3.5%，3年5.8%				

本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-3-16	2019-7-14
	小高层/高层	推出楼栋	二期高层5 #6#	二期高层3#	二期高层1-6#（133m²四房）
		成交价格	高层精装13400-14800元/m²	高层精装14700-15200元/m²	高层均价：毛坯10800元/m²，精装12000元/m²
		成交套数/供应套数	70/195	40/100	105/218
	电梯洋房	推出楼栋	——	——	——
		成交套数/供应套数			



本次开盘去化分析

本次开盘去化较差，具体分析如下：

- 1) 本次相比之前降价约2000-3000元/m²；
- 2) 前期无蓄客，为临时促销；
- 3) 项目位居北四环之外，现有配套缺乏；
- 4) 促销户型均为133m²改善产品，客户数量有限；
- 5) 开发商近期集中发生多起品质维权事件，对品牌形象造成严重伤害，影响项目开盘去化效果

项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	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	1-6#	——	——	——	四室两厅两卫	133	毛坯10800元/m²，精装12000元/m²	218	105	48%
合计									218	105	48%

高层3#标准层平面图



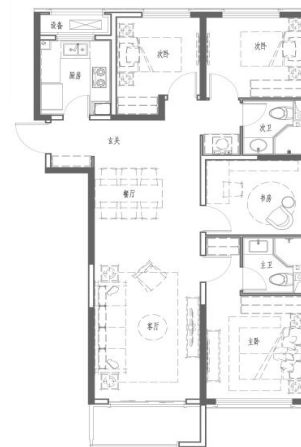
133m²四室两厅两卫

92m²三室两厅一卫

92m²三室两厅一卫

142m²四室两厅两卫

133m²四室两厅两卫



优势:

入户有玄关设计；动静分离；
厨房为U型设计，便捷性好

劣势:

卫生间无干湿分离；卧室门朝向客厅，私密性较差

项目动态-开盘（正弘中央公园-销售概况）

7月12日针对13号地小高层7/8#进行现场选房，共推出136套，截止当天去化65套，去化率48%

项目位置	港区 太湖路与雍州路交汇处		开发公司	河南正弘实业有限公司	
占地	82亩（13号地块）	建面	11万m²	容积率	1.99
营售团队	自销+代理（世联）		到访去化率	——	
蓄客及到访	2019年6月1日启动认筹，截止开盘认筹约130组，周期42天。（实际高层4月份在洋房认筹时就已经开始蓄客，实际蓄客近两个月）				
成交价格	小高层毛坯成交均价：10500元/m²				
竞品价格	万科美景魅力之城：高层精装均价11000元/m²				
优惠方式	认筹一万抵两万，全款首付优惠1%，一次性优惠1%。				
客户来源	客户主要来自港区、金水、经开以及地市客户				
推广渠道	户外大牌，派单，拓客				
交房标准	毛坯				
备注	首付10%，剩余两年分四次付清				

项目 近期 开盘	推出时间		2018/12/8	2019-7-12
	高层	推出楼栋	高层3#	高层7/8#
		成交价格	10100-10800元/m²	10500元/m²
		成交套数/供应套数	17/104	65/136



新推	在售	待售	售罄
----	----	----	----

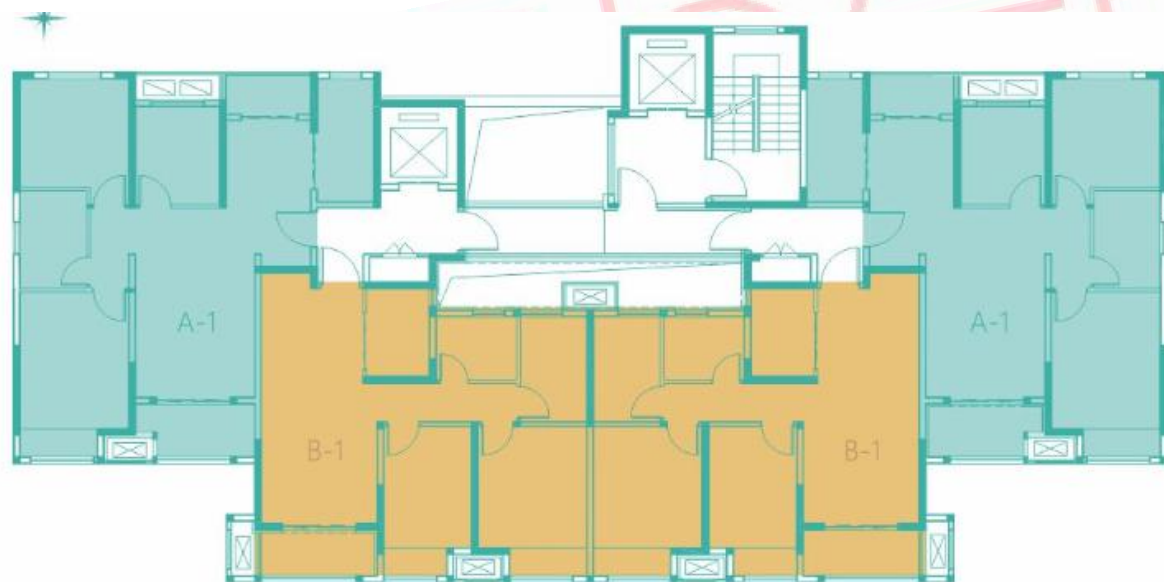
本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 13#地块距离地铁，公园较远，无明显交通及配套景观优势；
- 2) 蓄客周期短，蓄客量不足，导致当天去化效果一般；
- 3) 价格相比周边竞品无明显优势（与万科美景魅力之城精装价格基本持平）。

项目动态-开盘（正弘中央公园-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	销售套数	去化率
	小高层	7#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	89	10500元/㎡	34	65	48%
						三室两厅一卫	105		34		
		8#	1D	2T4	18F	三室两厅两卫	126		34		
						三室两厅一卫	105		17		
						三室两厅一卫	89		17		
						合计					

小高层7#平层图



105㎡三室两厅一卫

89㎡三室两厅一卫

89㎡三室两厅一卫

105㎡三室两厅一卫

小高层8#平层图



126㎡三室两厅两卫

89㎡三室两厅一卫

89㎡三室两厅一卫

105㎡三室两厅一卫

项目动态-开盘 (正弘中央公园-户型分析)

高层7#/8#楼户型分析

A-1户型：105m²三室两厅一卫



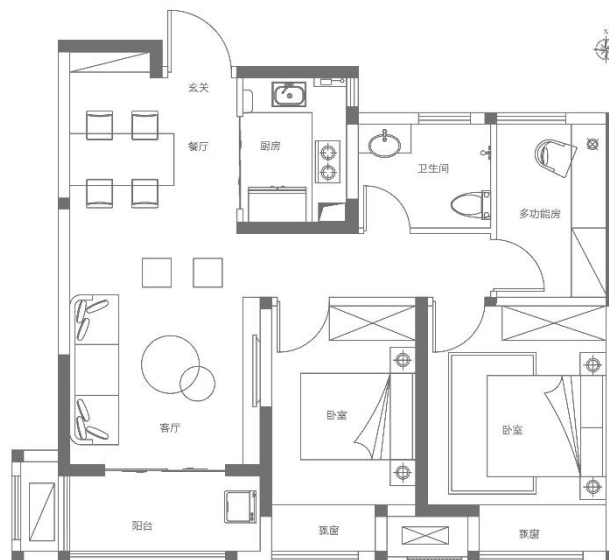
优势：

- 两开间朝南。采光效果好
- 动静分区，户型方正
- 厨房及玄关人性化设计

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 两次卧采光有限

B-1户型：89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南
- 客厅玄关设计实用
- 餐客一体，提高空间利用率

劣势：

- 过道狭长，造成空间浪费
- 卫生间无干湿分离

C-1户型：126m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，采光效果好，居住舒适度高
- 厨房U型人性化设计

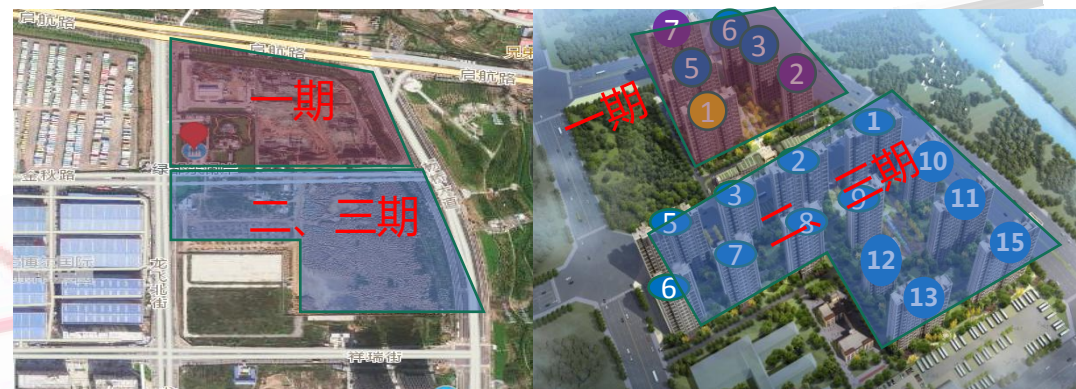
劣势：

- 过道狭长，造成空间浪费

项目动态-开盘（绿都东澜岸-销售概况）

7月13日针对一期（三号院）**高层1#东单元**进行现场摇号选房，共推出**116套**，去化**30套**，去化率**26%**；加推前累计认筹约**40组**

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	——	
蓄客及到访	开盘前共认筹约40组				
成交价格	高层均价10500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1万抵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	无分销				
交房标准	毛坯				
备注	1#靠近小区大门，地理位置优于上次开盘的2/7#；C户型105㎡有大阳台连通，价格较高				



新推 在售 待售 售罄

本次加推去化较差，具体分析如下：

- 1) 6月22日首开，本次加推距首开时间短，认筹数量不足；
- 2) 本次价格较上次上涨了300元/m²，1#靠近小区大门，地理位置优于上次开盘的2/7#，这是导致价格上涨的主要因素。

项目近期开盘	推出时间		2019-6-22	2019-7-13
	高层	推出楼栋	高层2/7#	高层1#东单元
		成交价格	9500-11000元/m²（毛坯）	9700-11400元/m²
		成交套数/供应套数	330/408	30/116
	洋房	推出楼栋	无	无
		成交价格		
		成交套数/供应套数		

项目动态-开盘 (绿都东澜岸-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T4	29F	三室两厅一卫	89m²	9700-10500	58	30	26%
						三室两厅两卫	105m²	10500-11400	58		
	合计									116	30

高层1#



C户型105m² 三室
两厅两卫

B户型89m² 三室两
厅一卫

D户型105m² 三室两
厅两卫

B户型89m² 三室两
厅一卫

C户型105m² 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

89m²三室两厅一卫户型方正，设计合理；105m²三室两厅两卫有两种可选择的户型，C户型客厅和主卧的阳台连通，观景效果好，实用性更高

B户型 三室两厅一卫 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

D户型三室两厅两卫105m²



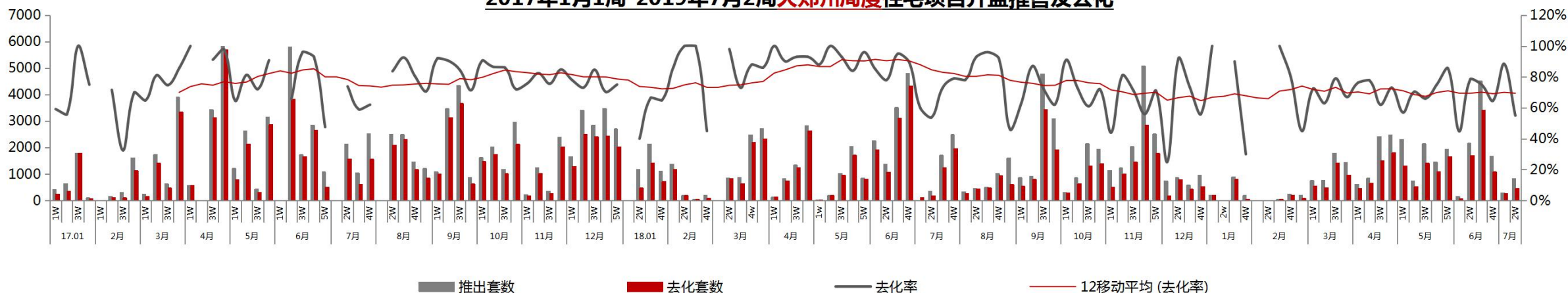
- 餐客一体，活动空间开阔
- 次卧采光有限
- 卫生间干湿不分离
- 书房紧靠门边，动静不分区

项目动态-开盘效果

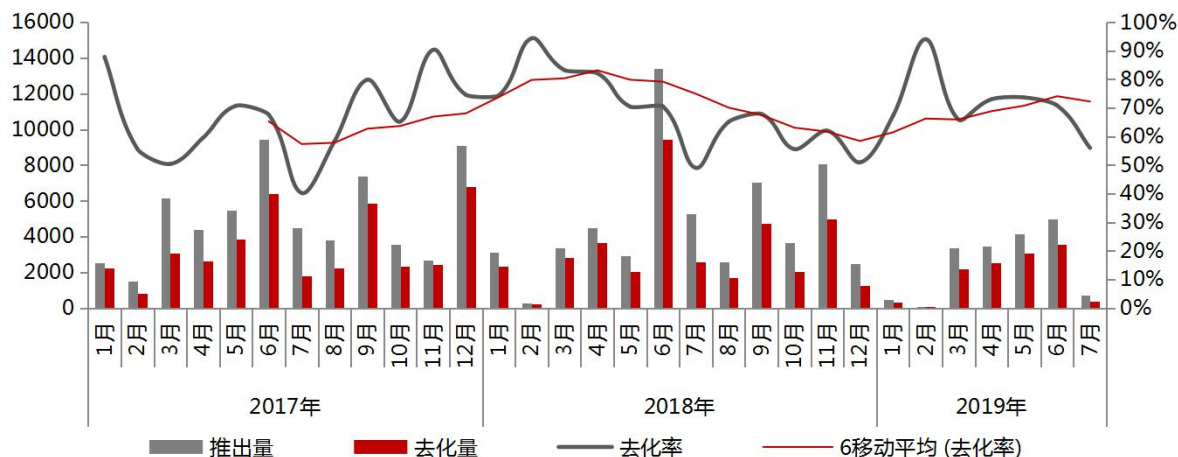
Ticheer
深度服务 共同成长

本周市区**3**住宅项目开盘，近郊**2**项目开盘，共推出房源**837**套，去化**460**套，推出量环比上升**185%**；整体去化率**55%**，去化率环比下降**38%**，同比上升**2%**

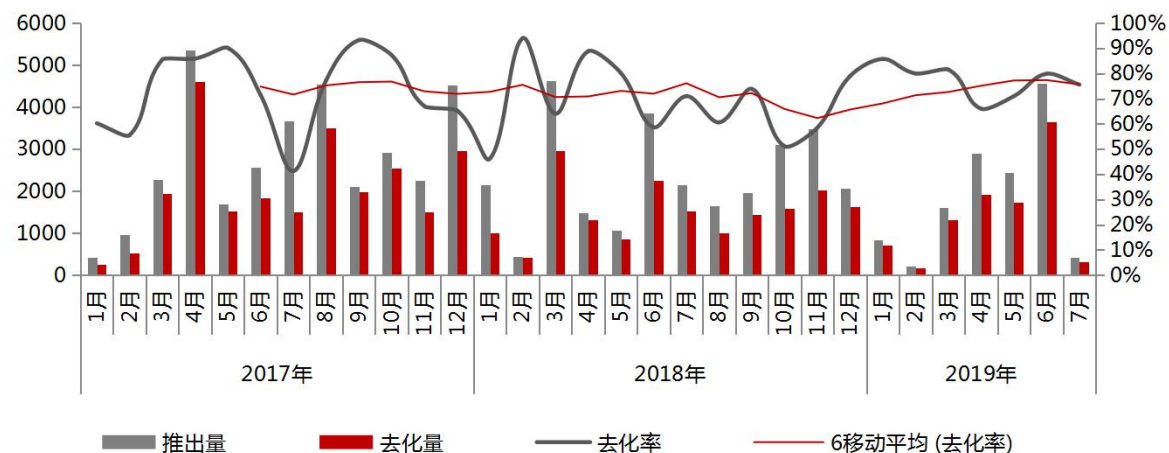
2017年1月1周-2019年7月2周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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项目8个，共16.27万^m²，其中住宅均已推出，待售公寓项目为宝能郑州中心，面积3.56万^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)
二七	【2019】郑房预 售字(4646)号	升龙天玺三号院 (A14地块)	升龙天玺	2019/7/12	商业	3#	0.12	0	0	0.12	10	未售
二七	【2019】郑房预 售字(4644)号	大都会和悦苑	万科大都会	2019/7/12	住宅	10#/11#	4.06	4.06	415	0	0	开盘：高层精装 13000元/ ^m ²
二七	【2019】郑房预 售字(4642)号	升龙城1号院	升龙城壹公 馆	2019/7/12	办公/商业	2#	4.64	0	0	4.64	971	未售
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0940) 号	雅居乐珑禧苑	雅居乐御宾 府	2019/7/11	住宅	16#/17#	0.86	0.86	46	0	0	在售：下叠6-6.5万/ ^m ² ，中叠4-4.5万/ ^m ² ，上叠4-4.5万/ ^m ²
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0939) 号	雅居乐珑禧苑	雅居乐御宾 府	2019/7/11	住宅	9#	0.28	0.28	12	0	0	
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0947) 号	宝能朗寓	宝能郑州中 心	2019/7/9	公寓	2#/3#	2.69	0	0	2.69	558	在售：平层公寓 15500-16500元/ ^m ² 跃层公寓16000- 17000元/ ^m ² 大平层 17500-21500元/ ^m ²
郑东新区	【2019】郑房预 售字(D0914) 号	郑州国际金贸中 心B3地块	宝能郑州中 心	2019/7/9	公寓	2#	3.56	0	0	3.56	773	未售
管城	【2019】郑房预 售字(4641)号	永威观澜庭	永威城	2019/7/9	商业	G1综合楼/ G4综合楼	0.06	0	0	0.06	6	未售
合计							16.27	5.20	473	11.07	2318	—

项目动态-新增预售

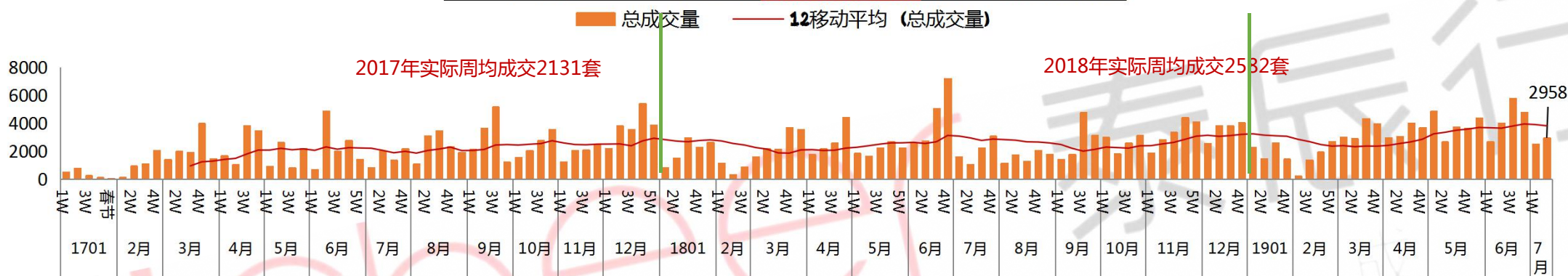
本周近郊住宅项目新增预售13个，预售住宅总建面22.2万m²，2059套；其中待售项目为正商公主湖、浩创梧桐花语、佳兆业悦峰以及郑州孔雀城；面积10.09万m²

区域	预售许可证号	预售项目	项目名称	预售日期	预售物业	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	预售产品动态 (价格元/m²)
	(预售)	名称			类型						套数	
新郑	190127	环湖春天五期(190127)	正商公主湖	2019/7/12	住宅	6#	0.60	0.60	42	0	0	待售：洋房标准层8800元/m²
新郑	190126	正商环湖溪岸(190126)	正商公主湖	2019/7/12	住宅	1#2#5#6#7#9#10#13#	5.61	5.61	433	0	0	待售：洋房标准层7800元/m²
新郑	190125 ; 190124	浩创·梧桐花语	浩创梧桐花语	2019/7/12	住宅	洋房22A# ; 小高5#	1.65	1.65	162	0	0	待售：洋房标准层7600元/m²
新郑	190122	坤达江山筑1号院(190122)	坤达江山筑	2019/7/11	住宅	2#	2.33	2.33	264	0	0	在售：高层8500元/m²
新郑	190121	远洋风景居(190121)	远洋风景	2019/7/11	住宅	11#	2.54	2.54	272	0	0	在售：高层9000元/m²
新郑	190116	佳兆业悦峰二期(190116)	佳兆业悦峰	2019/7/11	住宅	14-8#、14-9#	1.33	1.33	98	0	0	待售：洋房8900元/m²
新郑	19012 ; 190119	孔雀城B区	郑州孔雀城	2019/7/11	住宅	29# ; 23#	2.01	2.01	223	0	0	在售：高层8000元/m²
新郑	190118 ; 190117	孔雀城C区	郑州孔雀城	2019/7/10	住宅	5# ; 4#	0.90	0.90	72	0	0	待售：洋房9800元/m²
新郑	190115	康桥九溪郡(190115)	康桥九溪郡	2019/7/9	住宅	506#	2.94	2.94	285	0	0	在售：高层10300元/m²
荥阳	XY1961	居易·西郡原著三期B、C地块项目(XY1961)	居易 西郡原著	2019/7/12	住宅	69#、70#、72#、73#	2.29	2.29	208	0	0	在售：洋房12000元/m²
合计							22.20	22.20	2059	0.00	0.00	——

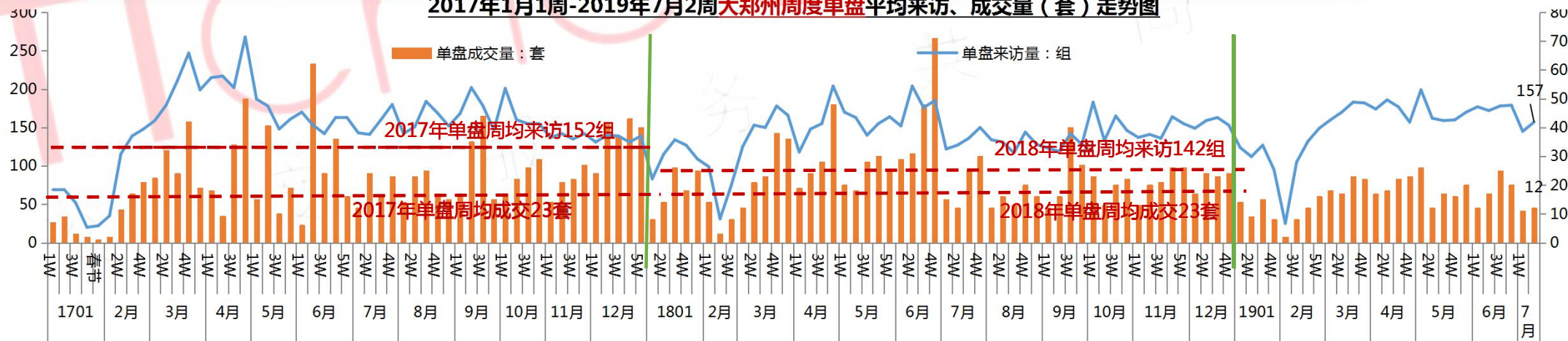
市场监控-整体数据

7月2周大郑州实际成交总量**2958套**，环比上升**18%**；单盘周均来访环比上升**8%**，单盘周均成交量环比上升**9%**

2017年1月1周-2019年7月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年7月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

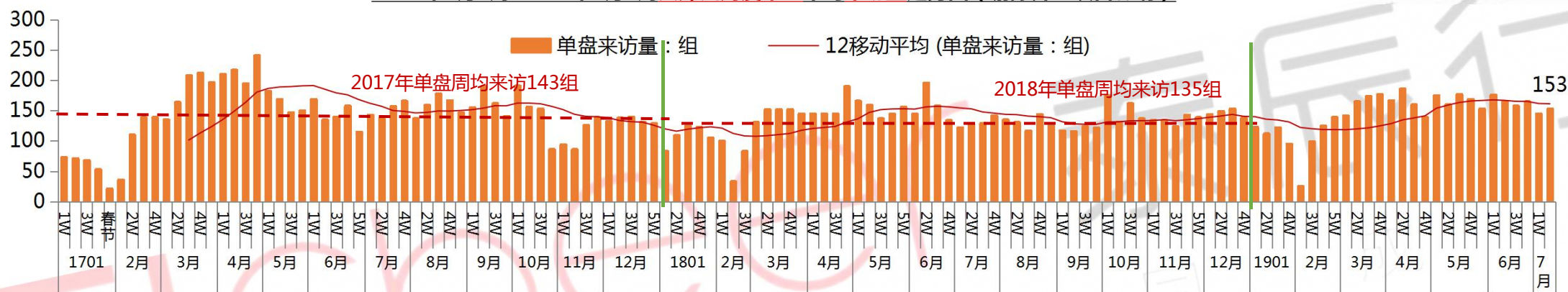


◆ 7月2周大郑州实际监控到住宅项目261个，共计来访40907次，其中单盘平均来访157次；监控到住宅在售项目241个，共计成交2958套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目4个，全新待售项目20个

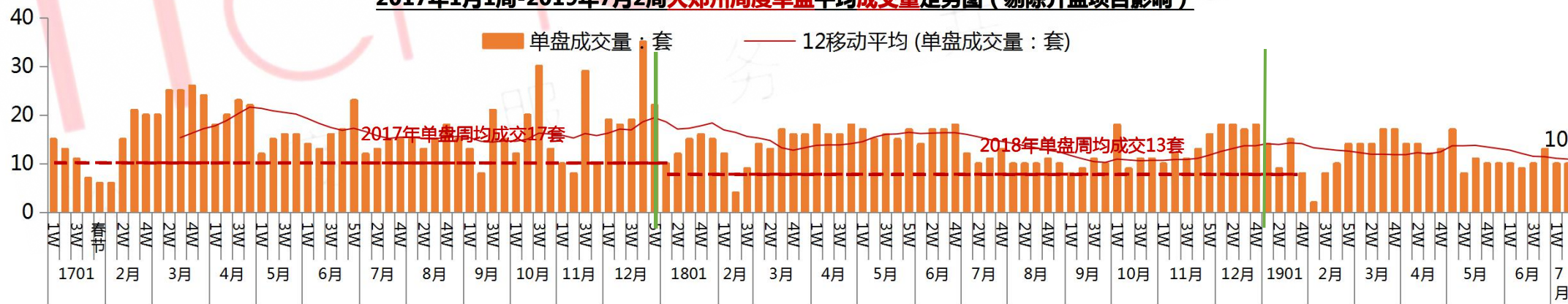
市场监控-平销数据-周度大郑州

7月2周平销项目单盘周均来访量**环比上升6%，同比上升20%**；单盘周均成交量**同环比均持平**

2017年1月1周-2019年7月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年7月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 7月2周市内八区实际监控到住宅项目157个，共计来访27073次，其中单盘平均来访174次；监控到住宅在售项目142个，共计成交1577套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目2个，全新待售项目12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：7月2周住宅平销套数TOP10共计销售578套，环比上升28%

住宅销售：7月2周住宅开盘项目4个，加推项目2个；住宅销售套数TOP20共计销售1408套，环比上升31%

7.8-7.14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	碧桂园中央公园	中牟	84	叠墅、高层、小高	洋房11500；叠拼14500	1.18
2	建业电影小镇之橙园	中牟	84	小高层	11500	1.13
3	康桥那云溪	新郑	72	高层	9200	0.86
4	瀚海思念城	金水区	57	高层	18800	0.57
5	东原阅城	高新区	55	精装高层	14500	0.61
6	坤达江山筑	新郑	51	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.51
7	美盛中华城	新郑	46	高层、洋房	高层8000 洋房9000	0.46
8	康桥香溪郡	中牟	45	高层、洋房	高层10800 洋房15000	0.50
9	普罗旺世理想国	中牟	44	洋房、别墅、高层	高层12000 洋房14000	0.57
10	恒大城	高新区	40	精装高层	15000	0.48

7.8-7.14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	二七区	万科大都会	195	11	高新区	东原阅城	55
2	新郑	法兰原著半岛	113	12	新郑	坤达江山筑	51
3	中原区	融信奥体世纪	110	13	新郑	美盛中华城	46
4	惠济区	融创瀚海大河宸院	105	14	中牟	康桥香溪郡	45
5	高新区	华瑞紫银华庭	90	15	中牟	普罗旺世理想国	44
6	中牟	碧桂园中央公园	84	16	高新区	恒大城	40
7	中牟	建业电影小镇之橙园	84	17	荥阳	瀚宇天悦湾	40
8	新郑	康桥那云溪	72	18	中原区	汇泉西悦城	39
9	航空港区	正弘中央公园	65	19	新郑	永丰乐城	37
10	金水区	瀚海思念城	57	20	中原区	汇泉景悦城	36

土地梳理-总览

本周大郑州供应18宗，成交7宗，成交均为市区地块，流拍一宗，为郑州市常庄板块马寨城改用地；本周郑州市区供应两宗住宅用地，为中原新区板块。

本周

供应 18宗，1051亩

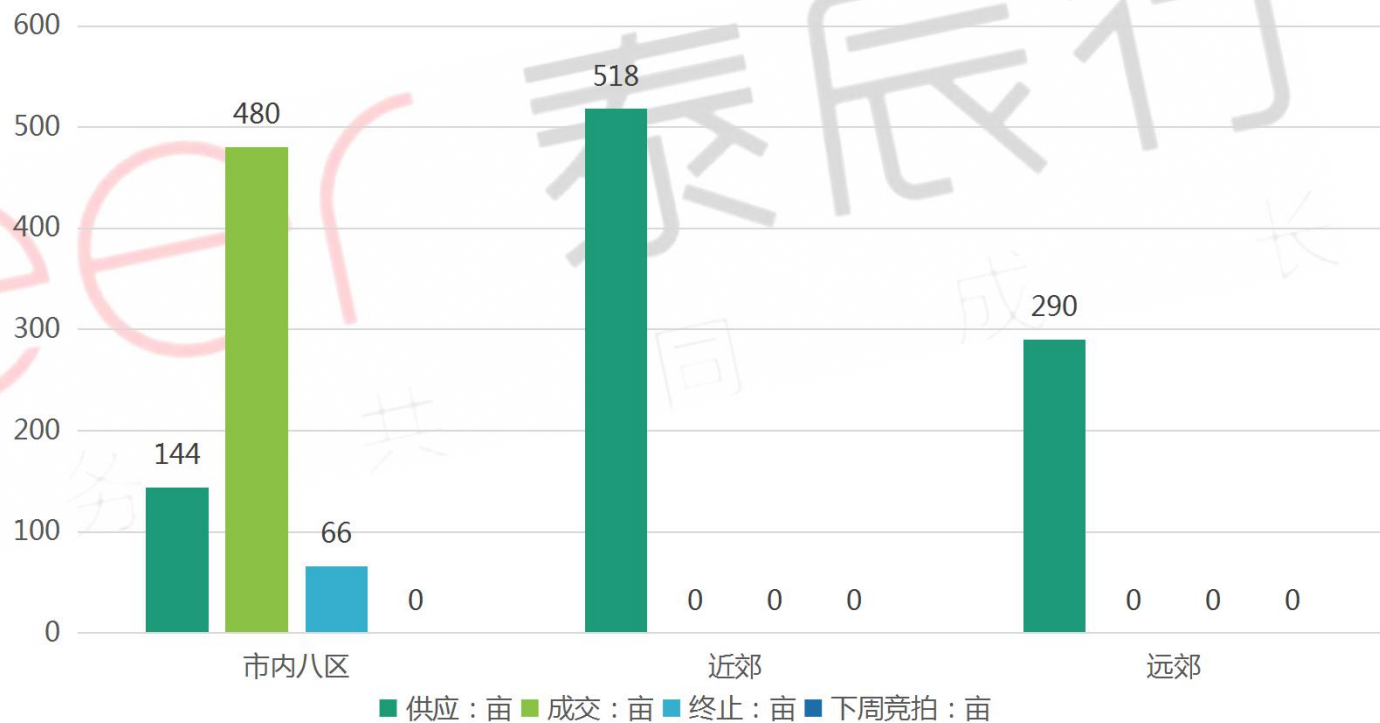
成交 7宗，480亩

地价 733万元/亩

流拍 1宗，66亩

下周

竞拍 0宗，0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

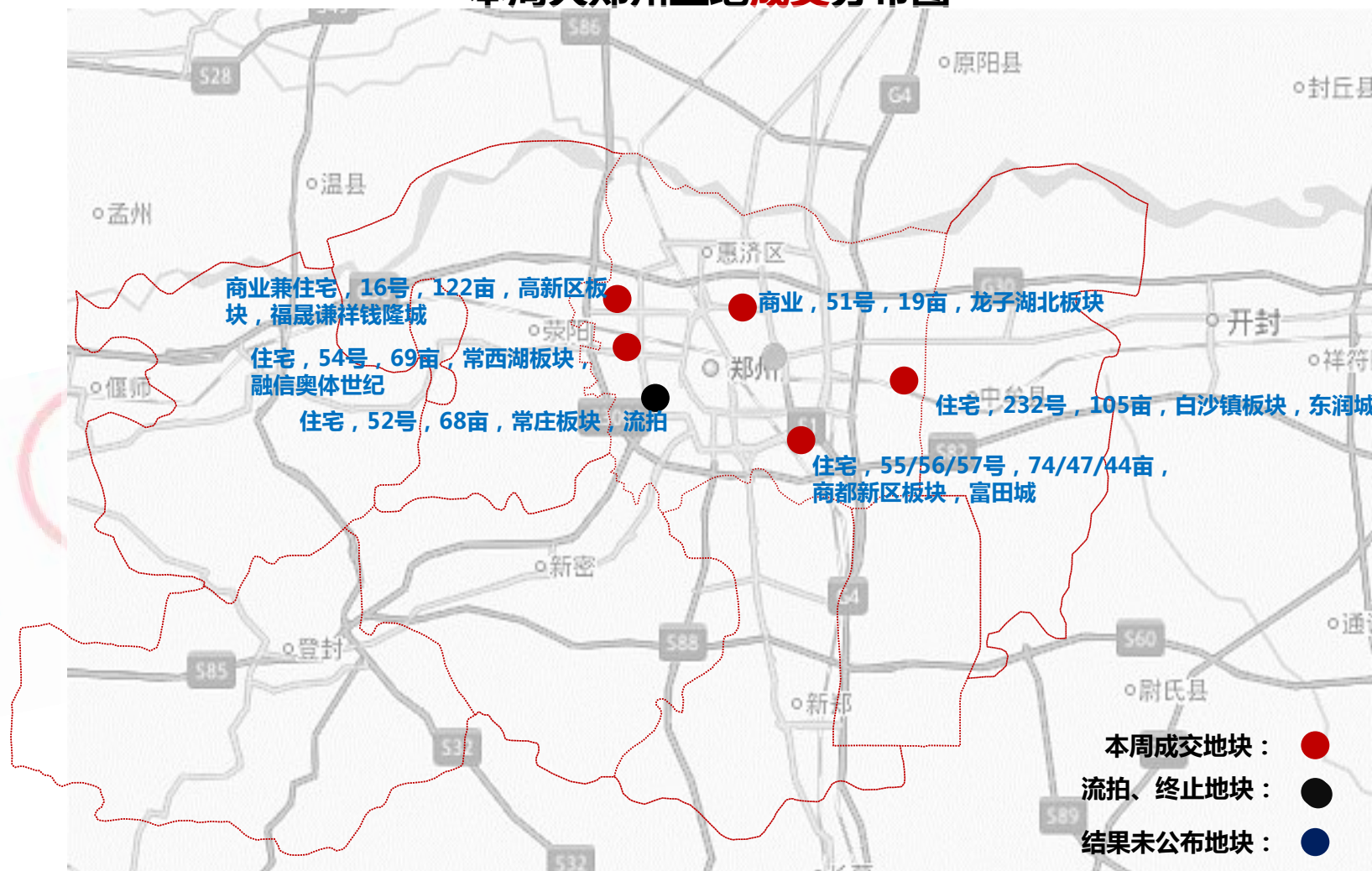
本周大郑州土地供应信息

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
2019/7/11	2019/8/14	郑政出〔2019〕58号（网）	富贵路南、凌霄路西	中原新区板块	65	住宅	13.4	3.1	47327	730	3531	——	庙王片区	安置	该地块安置建筑面积133501.00平方米
		郑政出〔2019〕59号（网）	阳春路北、凌霄路西		79	住宅	18.5	3.5	59467	751	3217	——	庙王片区	安置	该地块安置建筑面积184300.00平方米
2019/7/9	2019/8/12	郑上出〔2019〕9号（网）	孟津路东侧、龙江路南侧	上街	99	住宅	16.5	2.5	24542	248	1488	——	——	商品房	——
2019/7/10	2019/8/8	登政出〔2018〕25号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西	登封市大金店镇	88	住宅	7.0	1.2	8365.7	95	1188	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕26号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		18	商业	1.2	1	1151.36	64	960	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕27号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		19	商业	1.3	1	1226.88	64	960	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕28号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		13	商业	0.8	1	667.42	52	787	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕29号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		49	商业	3.3	1	3143.04	64	960	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕30号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		33	商业	2.2	1	2104.32	64	960	——	——	商品房	——
		登政出〔2018〕31号（网）	大金店镇北部环山旅游路以北、石崖河以西		70	商业	4.6	1	4460.8	64	960	——	——	商品房	——
合计					533		68.9								

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	供应建面 (万㎡)	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面 价(元/㎡)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	房企/项目	城中村	是否安置	备注
2019/7/9	2019/8/9	平原示范区2019-013-02	天山路以东，雅砮江路以南，华山 路以西	平原新区	40	住宅	5.4	2	8804	218	1631	——	——	——	——	商品房	——
		平原示范区2019-013-01	天山路以东，雅砮江路以南，华山 路以西		75	住宅	10.0	2	16330	218	1635	——	——	——	——	商品房	——
		平原示范区2019-011	城市支路以东，延河街以南，秦岭 路以西，岷江路以北		53	住宅兼容 商用	7.1	2	12445	233	1747	——	——	——	——	商品房	商业建筑 面积不高 于计容建 筑面积的 5%，集中 规划建设
		平原示范区2019-010	华山路以东，延河街以南，城市支 路以西，岷江路以北		52	住宅兼容 商用	7.0	2	18567	354	2655	——	——	——	——	商品房	
		平原示范区2019-009	华山路以东、雅砮江路以南、城市 支路以西、延河街以北		85	住宅兼容 商用	8.5	1.5	15159	179	1788	——	——	——	——	商品房	
		平原示范区2019-008	城市支路以东，岷江路以南，华山 路西，赤水河街以北		69	住宅兼容 商用	6.9	1.5	17663	256	2558	——	——	——	——	商品房	
		平原示范区2019-007	天山路以东，岷江路以南，城市支 路以西，赤水河街以北		81	住宅兼容 商用	8.1	1.5	13328	164	1641	——	——	——	——	商品房	
		平原示范区2019-006	天山路以东、赤水河街以南、嘉陵 江路以北		61	住宅兼容 商用	6.1	1.5	3799	62	620	——	——	——	——	商品房	
		合计				518		59.1									

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（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
2019/7/12	牟政出[2018]232号（网）	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	白沙镇板块	105	住宅	商品房	18.2	2.6	55000	524	3024	0%	和昌盛世城邦小高层毛坯9500元/㎡	1	新东润地产有限公司	东润城
2019/7/10	郑政高出[2019]16号（网）	翠竹街南、垂柳路东	高新区板块	122	商业兼住宅	商品房	36.7	4.5	110908	906	3019	0%	保利文化广场高层毛坯15500元/㎡	1	河南晟和祥视实业有限公司	福晟谦祥钱隆城
	郑政出[2019]51号（网）	鸿宝南路北、鸿中路东	龙子湖北板块	19	商业	商品房	4.7	3.8	14178	760	3001	0%	永和龙子湖广场180000元/㎡	1	河南金汇建设投资股份有限公司	——
	郑政出[2019]54号（网）	皓月路南、站前大道西	常西湖板块	69	住宅	安置	17.5	3.8	52133	755	2982	0%	世茂璀璨熙湖高层精装16000元/㎡	1	郑州融亮春房地产开发有限公司	融信奥体世纪
	郑政出[2019]55号（网）	富国路西、豫五路北	商都新区板块	74	住宅	安置	17.2	3.5	54043	735	3149	0%	绿地公园城高层毛坯12500元/㎡	1	郑州兴和置业有限公司	富田城
	郑政出[2019]56号（网）	天福路南、建文路西	商都新区板块	47	住宅	商品房	9.3	3	33641	722	3609	0%		1	郑州兴和置业有限公司	富田城
	郑政出[2019]57号（网）	天福路南、建武路西	商都新区板块	44	住宅	商品房	8.9	3	31891	721	3603	0%		1	郑州兴和置业有限公司	富田城
合计				480			112.5									

本周大郑州土地流拍信息

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
2019/7/10	郑政出[2019]52号（网）	学院路东、安宁路南	常庄板块	66	住宅	安置	13.67	3	——	——	——	——	融侨中晟悦城高层毛坯13900	——	——	因无人参与，流拍

1、加强房地产信托领域风控 银保监会约谈部分信托公司（2019.7.8）



- 近日，银保监会有关部门表示，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，**银保监近日开展了约谈警示，要求这些信托公司（中融信托、交银国际等）增强大局意识，严格落实“房住不炒”的总要求，严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求。**
- 用益信托最新数据显示，截至6月30日，今年来68家信托公司共发行了3238只房地产集合信托产品，为房企“输血”5063.8亿元。其中所发产品的平均期限1.53年，平均收益率为8.32%。而银保监会数据显示，截至5月末，房地产信托资产余额3.15万亿元，占全部信托资产余额14.00%；较年初增加1665.97亿元，同比增长15.15%。

[泰辰观]：通过控制房地产信托业务规模，在融资方面对房企及其项目予以约束，进而从源头上控制房地产规模，防止出现商品房积压，防范楼市泡沫和金融风险

2、统计局：6月CPI同比上涨2.7% 租赁房房租同比升2%（2019.7.10）



- 7月10日，国家统计局发布了2019年6月份全国居民消费价格指数CPI和工业生产者出厂价格指数PPI数据。数据显示，**各类商品及服务价格方面，居住价格同比上涨1.6%，环比则没有发生变化。其中，租赁房房租环比涨0.2%；同比涨2.0%；整个上半年则同比上涨2.3%。**
- 6月份全国居民消费价格同比上涨2.7%。其中，城市和农村均上涨2.7%；食品价格上涨8.3%，非食品价格上涨1.4%；消费品价格上涨3.2%，服务价格上涨1.8%。上半年，全国居民消费价格比去年同期上涨2.2%。
- 从环比看，全国居民消费价格则下降0.1%。其中，城市下降0.1%，农村下降0.2%；食品价格下降0.3%，非食品价格下降0.1%；消费品价格下降0.2%，服务价格上涨0.1%。

[泰辰观]：目前CPI同比涨幅还处于3%的控制范围内，但由于外部环境变化较大，可能会加大部分消费品的成本，进而传导到产品价格端，带动CPI涨幅扩大。

3、武汉人才新规：年内筹长租公寓5万套 为大学生提供租赁补贴（2019.7.11）



- 武汉7月11日发布《武汉市引才育才年度重点任务及资金安排》，部署2019年引才育才10项重点任务举措。其中在人才安居和服务方面，**武汉支持发展专业化长租公寓，年内筹集长租公寓5万套（间），并为留汉大学生提供租赁补贴。**
- 根据武汉市的政策指引，**高等学校专科及以上学历或学位毕业生、年龄不满45周岁的（博士、硕士研究生不限年龄），可凭毕业证申请登记为武汉市常住户口，其配偶及未成年子女均可随迁落户；各类技能人才、专业技术人才，满足在武汉创业就业一定年限的，可申请落户。**

4、发改委：房企发外债只能置换一年内到期中长期境外债务（2019.7.12）



- 7月12日，国家发改委发布了一则关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知，对房地产企业发行外债申请备案登记提出4条具体要求。
- 1. 房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务；2. 房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息，并提交《企业发行外债真实性承诺函》；3. 地产企业发行外债要加强信息披露，在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况；4. 房地产企业应制定发行外债总体计划，统筹考虑汇率、利率、币种及企业资产负债结构等因素

[泰辰观]：政策并不是一刀切暂停，都是加强监管，对于正常融资没有影响，但对于大额度融资，将会明显收紧。

5、央行：上半年人民币贷款增9.67万亿 其中住户部门增3.76万亿（2019.7.12）



- 7月12日，中国人民银行发布《2019年6月末社会融资规模存量统计数据报告》和《2019年上半年金融统计数据报告》。报告显示上半年人民币贷款增加9.67万亿元，同比多增6440亿元。其中，住户部门贷款增加3.76万亿元，短期贷款增加1万亿元，中长期贷款增加2.75万亿元。
- 央行数据显示，6月末人民币贷款余额145.97万亿元，同比增长13%，比上年同期高0.3个百分点。上半年，以个人住房按揭贷款为主的住户中长期贷款增加2.75万亿元，以实体经济贷款为主的非金融企业及机关团体贷款增加6.26万亿元。

6、开发商拿地积极性提高，多个城市卖地收入刷新历史同期纪录（2019.7.12）



- 7月份以来，土地市场成交情况依然处于高位。全国范围多个城市土地出让收入刷新历史同期纪录。7月11日，20城市集中推出48宗地块，其中包含住宅用地39宗。
- 中原地产研究中心数据显示，截至7月10日，受监测的50大城市合计出让土地21465.3亿元。其中金额最多的杭州达到1458.5亿元，也是今年以来唯一土地收入超过千亿规模的城市。其次，武汉土地收入949亿元，北京944亿元，天津902亿元，苏州883亿元。从50大热点城市数据看，在一季度低迷的情况下，二季度土地市场全面复苏。7月上旬，土地市场行情依然高位运行。

[泰辰观]：土地市场仍然在继续分化，房企对优质城市、优质土地的争抢依然激烈，房企拿地依然集中于一二线城市。

1、加快郑州大都市区、洛阳副中心、商丘南阳安阳协同发展！（2019.7.8）



- 近日，为推动河南省区域协调发展向更高水平、更高质量迈进，中共河南省委、河南省人民政府印发了《建立更加有效的区域协调发展新机制实施方案》，明确郑州大都市区，洛阳副中心城市，商丘、南阳、安阳3个区域中心城市区域协调发展功能定位，提出推动郑州放宽落户条件，其他城市全面取消落户限制。
- 方案提出：2020年，河南建立与全面建成小康社会相适应的区域协调发展新机制
- 方案内容包括：1.规划建设洛阳都市圈，明确商丘、南阳、安阳区域协调发展功能定位，引领西部转型创新发展示范区一体化发展，增强对陕东、晋南地区的带动力；2.用好“国字号”利好政策，形成优势叠加效应；3.完善农村承包地“三权分置”，宅基地制度改革要“稳慎”；4.推动郑州放宽落户条件，其他城市全面取消落户限制；5.推动“四路”协同发展，河南还要主动融入京津冀协同发展

[泰辰观]：加强区域协调发展，巩固郑州国家级中心城市地位，同时进一步带动河南其他城市的发展

2、上半年郑州住宅用地供应同比、环比均下降（2019.7.8）



- 近日，郑州市自然资源和规划局《2019年1~6月国土资源主要统计指标简析》发布。
- 数据显示，今年上半年，郑州市供应住宅用地680公顷，同比、环比实现“双降”，住宅用地出让最高价39942元/平方米。2019年上半年，郑州市综合地价11371元/平方米，商业用地价格12649元/平方米，住宅用地价格13403元/平方米，工业用地价格741元/平方米。商业用地出让最高价36858元/平方米，住宅用地出让最高价39941.54元/平方米，工业用地出让最高价1313.44元/平方米。

3、住房公积金缴存基数和比例调整 月缴存基数较去年上调2617元（2019.7.8）



- 日前，据市公积金管理中心了解：“2019年度住房公积金月缴存基数上限为20242元，住房公积金月缴存额上限为4858元。住房公积金月缴存基数下限为1900元，住房公积金月缴存额下限为190元。”
- 郑州已调整2019年度住房公积金缴存基数和比例，月缴存基数上限比2018年的17625元，上调了2617元，上调的部分居全国前列。

4、洛阳地铁2号线一期初步设计获批，总概算148亿设15站（2019.7.10）



- 7月10日，从河南省发改委网站称，**洛阳市城市轨道交通2号线一期工程初步设计获批，全长18.3公里**。洛阳地铁2号线设站19座，其中一期起自经三路站，终点至龙门大道站设站15座，投资140.3亿元，列车采用6B编组，一期计划2022年上半年建成投入运营。
- 该地铁线路途径的区域有：老城区、西工区、洛龙区和伊滨区。

[泰辰观]：积极响应河南省区域协调发展战略，支持洛阳副中心城市建设

5、上半年河南全省财政收支实现“双过半”（2019.7.12）



- 7月12日，河南省财政厅消息，**今年上半年，全省财政运行总体平稳，收入质量稳步提升，支出进度持续加快，财政收支实现“双过半”**。**与此同时，上半年全省税收收入增速回落，减税降费效应进一步显现。**
- 上半年，全省一般公共预算收入完成2147.5亿元，为年初预算的53.4%，增长6.3%。税收收入占一般公共预算收入的比重为70.4%，同比提高0.3个百分点。
- 上半年全省一般公共预算支出6137.6亿元，为调整预算的67.5%，快于序时进度17.5个百分点，增长12.8%。全省民生支出合计4666.2亿元，增长13.5%。其中，教育、科技、文化旅游、社保、城乡社区、交通运输支出分别增长12.9%、22.1%、36.9%、16.4%、28.5%、69.5%。

楼市分享-新盘（碧桂园名门时代城-项目概况）

Ticheer
深度服务 共同成长

碧桂园与名门联合开发，千亩大盘，项目定位为品质刚需，项目亮点“千亩大盘+双地铁+多元配套”



位置	管城区 郑州市京广路与南四环交汇处
开发商	郑州中贯新城置业有限公司
占地面积	首期润园75亩（总占地1160亩）
建筑面积	首期润园15万㎡（总建面248万㎡）
容积率	2.99（首期）
绿化率	35%
物业公司	碧桂园物业
装修	精装（暂未对外释放）
销售团队	自销
目前阶段	项目于6月29日开放城市展厅，同步开启5万元定存，定存优惠1%，已定存400余组；预计8月底开盘，价格预计13000元/㎡左右

- **项目概况：**项目整个地块总规划约5880余亩，其中项目整体开发用地面积约1160亩，总建面约248万方。其中首期占地75亩，建面约15万方，规划有6栋高层（33F）、3栋中高层（24-26F）以及1栋9班幼儿园，户型为89和113㎡三房
- **交通配套：**距地铁2号线南四环站约500m，地铁9号线（规划中），以及“五纵四横交通网”：五纵指中州大道、紫荆山南路、郑新快速路、紫荆山南路、京广快速路、大学路；四横指的是南三环、南四环、绕城高速、浉江西路（豫一路建设中），整体交通便利；
- **教育配套：**项目规划教学用地约476.89亩，占项目整体建设用地40%。其中规划高中1所、初中3所、九年一贯制学校1所、小学4所、幼儿园9所，教育资源丰富；
- **商业配套：**内部规划有68万㎡左右的商业综合体，外部有居然之家（2.6KM）、百荣世贸商城（3.2KM），能够满足生活所需；
- **医疗配套：**新郑市第三人民医院（4.8km）、郑州市第十人民医院（5.6km）、河南省第二人民医院（6.0km）；
- **景观配套：**外部北侧临近南水北调运河，西北侧约1km可至南环公园，站马屯明渠（规划中）未来从项目地块蜿蜒穿过，河道两侧将规划形成一条滨河景观绿带；

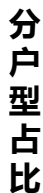
楼市分享-新盘（碧桂园名门时代城-土地信息）

项目总占地1160亩，总建筑面积248万m²。打造融合办公、娱乐，商业为一体的全新商贸生态圈
目前摘地三块，两宗住宅用地一宗安置用地，其中住宅用地142亩，建面28.4万m²，首期开发25号地块。



地块	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	建面	成交单价 （万元/亩）	成交楼面价 （元/m ² ）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕24号	管城区	刘东路东、九冶路北	46.3	住宅（安置）	3.0	9.24	693	3463	0%	郑州中贯新城置业有限公司	招拍挂	2018/4/8
郑政出〔2019〕25号	管城区	京广南路东、左江路北	75.3	住宅	3.0	首期5.06	691	3455	0%	郑州中贯新城置业有限公司	招拍挂	2018/4/8
郑政出〔2019〕26号	管城区	振兴东路东、百姓路南	66.9	住宅	3.0	13.39	698	3492	0%	郑州中贯新城置业有限公司	招拍挂	2018/4/8

Ticheer
深度服务 共同成长



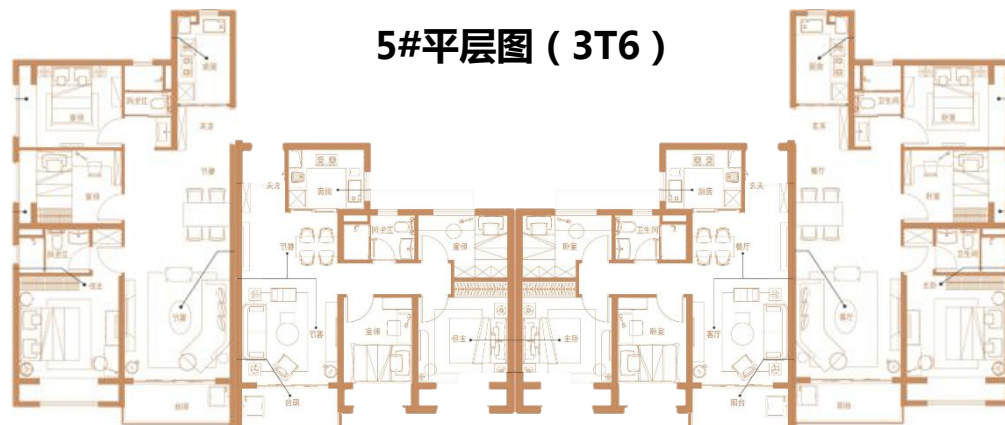
物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比
高层	2#	1	4T7	33	113+89*5+113	89	三室两厅一卫	165	11%
						113	三室两厅两卫	66	4%
	3#		3T6	32	89*6	89	三室两厅一卫	192	13%
	5#		3T6	33	113+89*4+113	89	三室两厅一卫	132	9%
						113	三室两厅两卫	66	4%
	6#		3T6	33	89*5+113	89	三室两厅一卫	165	11%
						113	三室两厅两卫	33	2%
	7#		3T6	24	89*5+113	89	三室两厅一卫	120	8%
						113	三室两厅两卫	24	2%
	8#		2T4	33	113+89*2+113	89	三室两厅一卫	66	4%
						113	三室两厅两卫	66	4%
	10#		3T6	33	113+89*4+113	89	三室两厅一卫	132	9%
						113	三室两厅两卫	66	4%
	11#		2T4	26	113+89*2+113	89	三室两厅一卫	52	3%
						113	三室两厅两卫	52	3%
	12#		3T5	24	113+89*3+113	89	三室两厅一卫	72	5%
113		三室两厅两卫				48	3%		
合计								1517	100%

楼市分享-新盘 (碧桂园名门时代城-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，布局有2T4、3T6等，户型面积为89m²三室两厅一卫、113m²三室两厅两卫

5#平层图 (3T6)



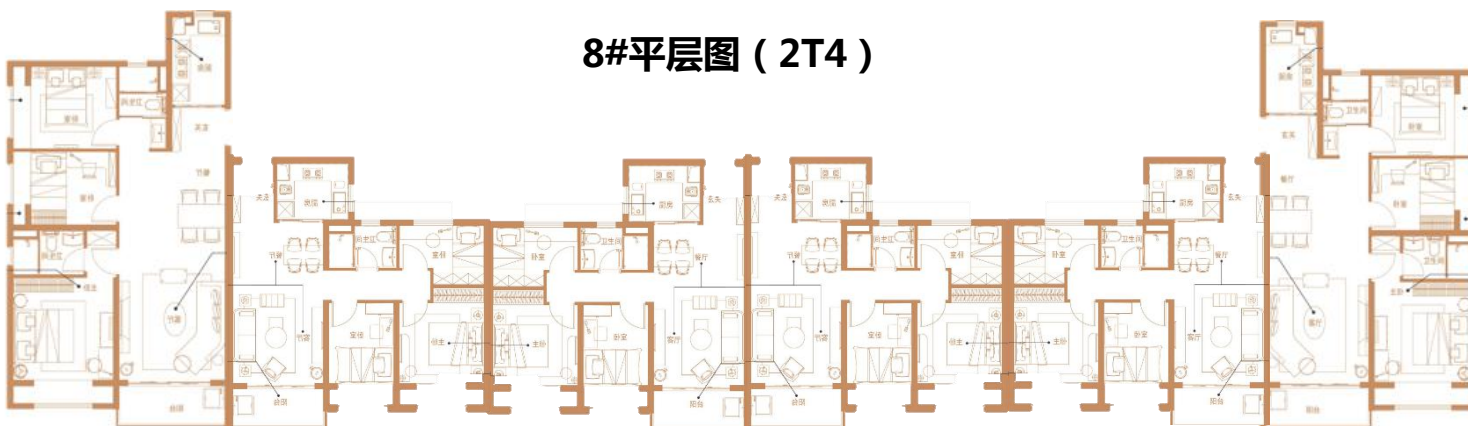
113m²三室两
厅两卫

89m²三室两
厅一卫

89m²三室两
厅一卫

113m²三室两
厅两卫

8#平层图 (2T4)



113m²三室两厅
两卫

89m²三室两厅一
卫

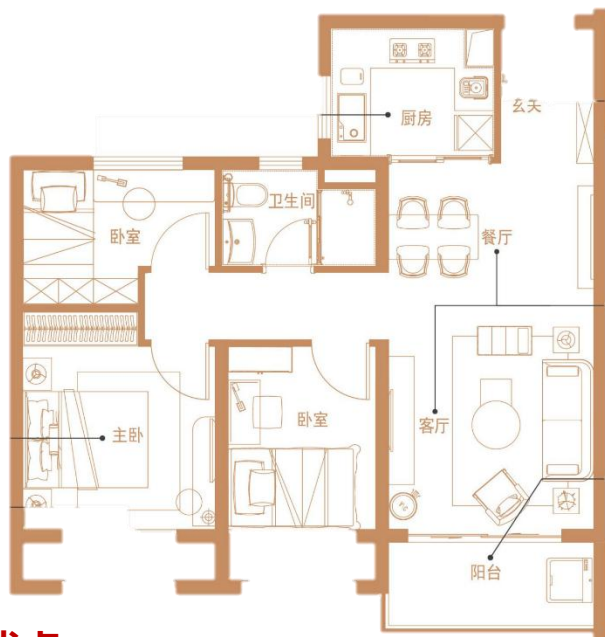
89m²三室两厅一
卫

89m²三室两厅一
卫

89m²三室两厅一
卫

113m²三室两厅
两卫

89m²三室两厅一卫



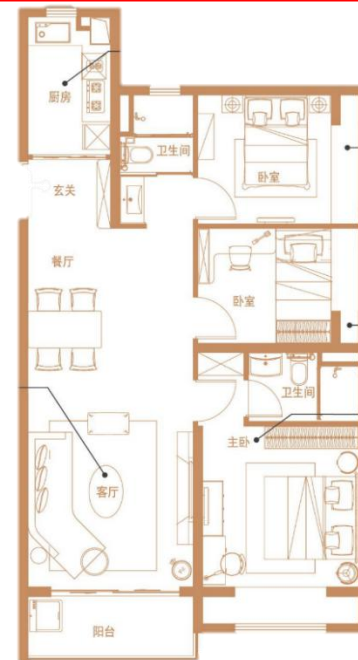
优点：

- 三开间朝南，户型方正
- 入户玄关，餐客一体
- 南向卧室均带飘窗，赠送面积较大

缺点：

- 过道狭长，浪费面积；卫生间干湿不分离

113m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，主次卧三飘窗
- 入户玄关，私密性强
- 主卧套房设计

缺点：

- 主次卧正对餐客厅，私密性较差

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>