



郑州市场周报【2019年第28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6个住宅项目，共推出1130套，去化786套，整体去化率69%，去化效果一般
认筹项目1个，累计认筹70组



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州无供应和成交



市场监控 (数据/TOP榜)

7月3周大郑州实际成交总量3733套，环比上升26%；单盘周均来访环比上升5%，单盘周均成交量环比上升33%



热点解读 (全国/河南/郑州)

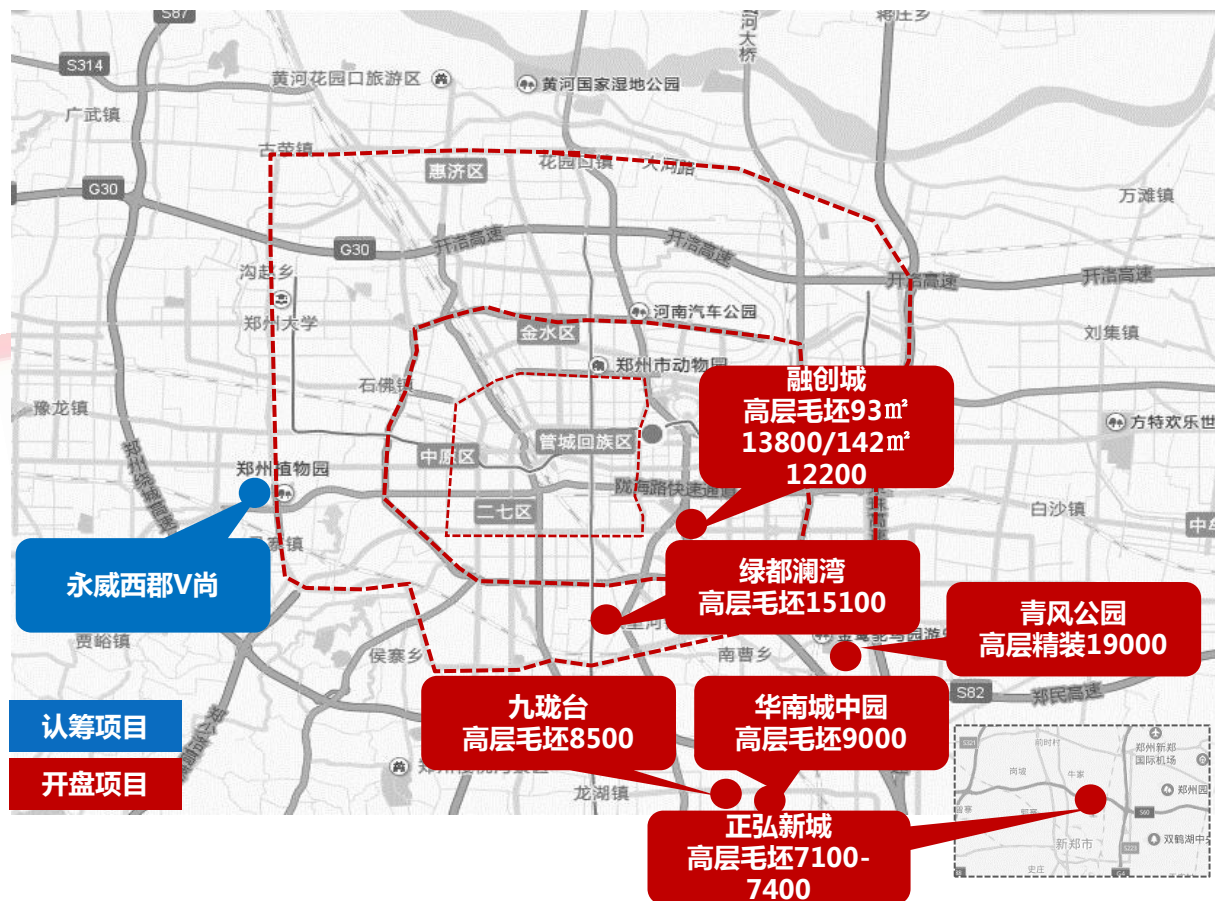
7.11郑州市发布关于房地产市场集中整治的通知，新一轮检查开始，同时西安、宁波也开启整治活动



楼市分享 (新盘/活动)

新盘-永威望湖郡、融创空港宸院、建业云境

本周开盘6个住宅项目，共推出房源1130套，去化786套，整体去化率69%，认筹项目1个



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
海马青风公园	高层	120	36	30%
融创城	高层	244	244	100%
绿都澜湾	高层	301	276	92%
正弘新城	高层	149	104	70%
华南城中园	高层	121	66	55%
九珑台	高层	198	60	30%
合计		1130	786	69%

认筹项目				
认筹项目	推售物业	户型面积	预计推出套数	认筹客户
永威西郡V尚	公寓	平层29-38m² Loft34-51m²	未定 (总1534套)	70
	商铺	35-200m²	80	20

备注：上图中成交均价单位为元/m²；洋房为标准层价格

项目动态-认筹 (永威西郡-认筹概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

7月20日针对一期微棠大厦公寓及商铺产品认筹，当天约认筹90组客户（公寓客户约70组，商铺客户20组）

项目位置	中原新区 中原路西四环交汇处向南500米路西		开发商	河南荣威置业有限公司	
占地	二期32亩	建面	二期9万m²	容积率	二期公寓4.45
营销团队	同翔+易居		到访比	——	
推出套数	总计1534户，LOFT1014户，平层520户(具体推出套数根据认筹情况而定)				
预计价格	预计LOFT13500元/m²、平层公寓13200元/m²				
优惠方式	公寓认筹一万优惠1%，商铺认筹10万抵20万				
客户来源	中原区客户占比较大，其次是高新区和二七区				
推广渠道	线上以安居客、微信推广，线下以外场人员地推和大型海报宣传				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；LOFT层高4.45米，平层公寓层高3.3米				



认筹楼栋	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型	面积（㎡）	总套数
	二期LOFT	V著公寓	4D	4T26	22F	LOFT	34-51	1014
	二期平层			2T13		平层	29-38	520
	公寓合计							1534
	一期底商	微棠大厦及周边商业街	——	——	——	首层	35-90	40
						一拖二	96-120	35
						一拖三	150-200	5
	商铺合计							80

Ticheer
深度服务 共同成长

A栋平层图



B栋平层图



LOFT 34-51m²

平层 29-38m²

项目动态-开盘 (青风公园-销售概况)

7月17日针对二期高层5#进行现场选房，推出120套，去化36套，去化率30%

项目位置	经开区 经开第十八大街和经南十二路交会处西南角		开发公司	郑州河海置业有限公司	
占地	109亩 (二期)	建面	20万m² (二期)	容积率	1.99
营售团队	自销+宝房		到访去化率	78%	
蓄客及到访	5.19开始认筹，70组左右，当天到访约46组				
成交价格	均价：19000元/m² (123m²：18700元/m² ；136m²：19300元/m²)				
竞品价格	康桥悦蓉园：高层精装19000元/m²				
优惠方式	认筹3万抵5万，开盘优惠1%，按揭优惠4%，全款优惠6%				
客户来源	以经开、东区客户为主，部分金水区客户				
推广渠道	分销（链家，标点）；全民经纪人奖励5000-7000套/月（成交多奖励高）				
交房标准	精装交付（装标：2000元/m²）				
备注	首付分期，最高35万，两年无息				



【开盘分析】本次开盘去化差：

- 1) 蓄客时间虽长，但蓄客少，一期剩余少量货源，以平推为主，客户资源不足
- 2) 二期首开价格较高，导客难
- 3) 片区内缺乏改善客户支撑，整体环境趋谨

项目 近期 开盘	推出时间		2017-9-24	2017-12-30	2019-7-17
	高层/小高层	推出楼栋	一期高层15#	无	二期高层5#
		成交价格（元/m ² ）	精装15300		精装19000
		成交套数/供应套数	120/132		36/120
	洋房	推出楼栋	无	一期洋房8#	无
		成交价格（元/m ² ）		精装18000-20500	
		成交套数/供应套数		27/32	

项目动态-开盘 (青风公园-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（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	1D	2T4	30F	三室两厅两卫	123	18700	60	12	20%
							136	19300	60	24	40%
	合计									120	36

5#平层图

136m²三室两厅两卫

123m²三室两厅两卫

136m²三室两厅两卫

项目动态-开盘 (青风公园-户型分析)

本次开盘户型为123m²/136m²三房，户型整体方正，功能分区合理，采用飘窗设计，餐客一体，卫生间干湿分离

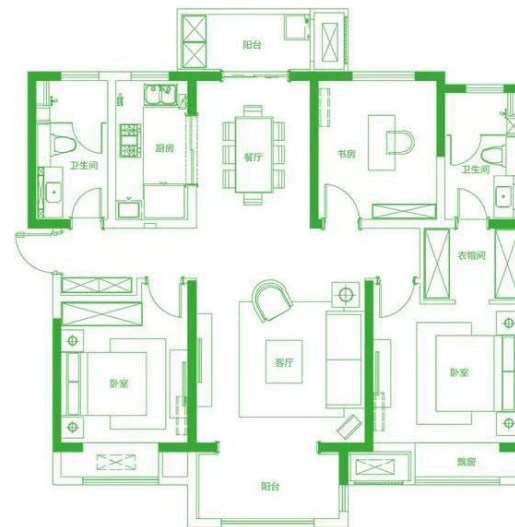
123m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，主卧套房设计，带独立卫生间、衣帽间
- 动静分区，入户玄关，L型厨房
- 两南卧飘窗设计，通风采光好
- 餐客一体，增大了房屋的空间利用率

136m²三室两厅两卫



优势：

- 三开间朝南，南北双阳台设计，全明户型，通风、采光、居住舒适度效果俱佳
- 餐客一体设计，提高空间利用率

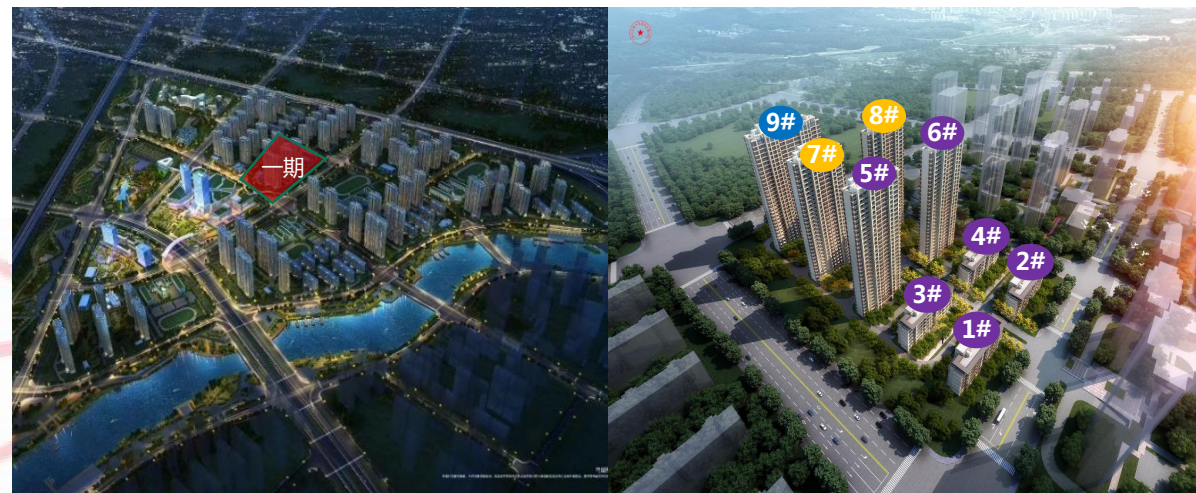
劣势：

- 动静不分区，休息区与休闲区会产生干扰
- 南向次卧门紧邻玄关，隐私性受保护程度较低

项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

7月20日上午10点进行微信选房，推出一期高层7#、8#共计244套房源，截止选房结束去化244套，去化率100%

项目位置	管城区 南三环紫辰路交会处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩（一期48.72亩）	建面	168万m ² （一期14.15万m ² ）	容积率	2.98
营售团队	自销		到访去化率	70%	
蓄客及到访	2019.7.1开始验资，截止开盘蓄客约600组，开盘当天现场到访约350组				
成交价格	高层93m ² 13700-14000元/m ² ，142m ² 11800-12800元/m ²				
竞品价格	永威城高层毛坯14000元/m ² ；绿都澜湾高层毛坯15100元/m ²				
优惠方式	开盘当天交齐首付优惠3%；按时签约优惠1%				
客户来源	以管城区客户为主，少量二七及金水区客户				
推广渠道	分销：链家，佣金点数1.5%				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；车位同期开售，标准车位负一层13万，负二层12万（购房客户可享受1万车位优惠券）				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化分析：

去化效果优秀

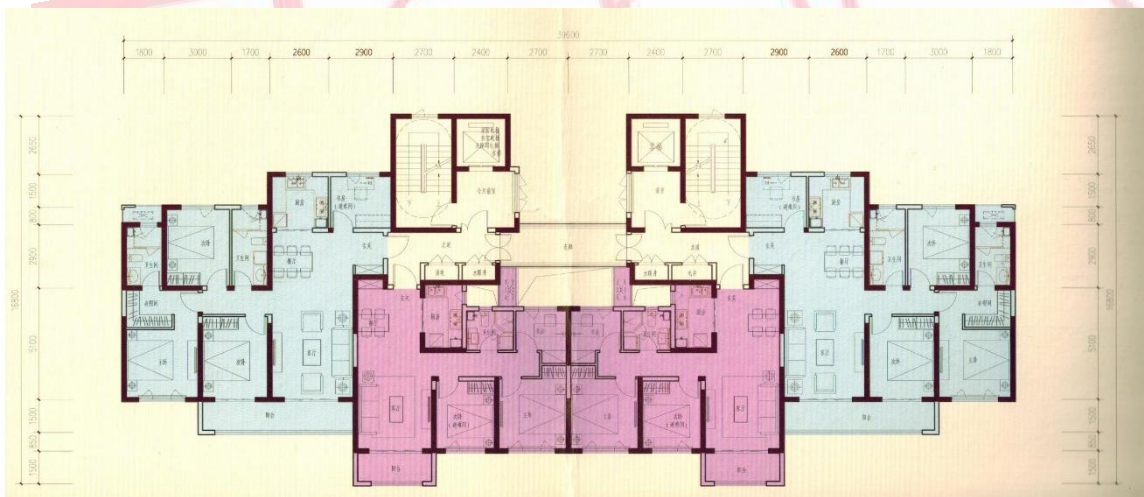
- 1) 仅验资即可，蓄客充足；
- 2) 价格优势明显，低于周边竞品500-1200元/m²；
- 3) 千亩大盘，规划配套齐全，一期性价比较高

本案 近期 开盘	推出时间		2018-12-28	2019-4-29	2019-6-29	2019-7-20
	高层	推出楼栋	无	无	5#、6#	7#、8#
		成交价格：元/m ²			高层毛坯93m ² 均价13400-13900元/m ² ；142m ² 均价11800-12800元/m ²	高层毛坯93m ² 均价13700-14000元/m ² ；142m ² 均价11800-12800元/m ²
		成交/供应套数			245/245	244/244
	洋房	推出楼栋	1#	2/3/4#	无	无
		成交价格：元/m ²	标准层15000-16000元/m ² 首层19500-20500元/m ²	标准层16600元/m ² 首层21000元/m ²		
		成交/供应套数	19/24	72/72		

项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T4	31F	三室两厅一卫	93	13700-14000	122	122	100%
		8#	1D	2T4	30F	三室两厅两卫	128	12500	1	1	100%
						四室两厅两卫	142	11800-12800	121	121	100%
	合计									244	244

高层7#、8#平层图



142m²四室两厅
两卫

93m²三室两厅
一卫

93m²三室两厅
一卫

142m²四室两厅
两卫

93m²三室两厅一卫



- 优势：
户型方正、餐客一体、三开间朝南，通风采光良好
- 劣势：
过道过长，造成面积浪费；卫生间未干湿分离，书房面积较小，舒适度低

142m²四室两厅两卫



- 优势：
户型方正、南北通透，三开间朝南，通风采光良好
- 劣势：
动静不分离，无独立玄关，户内私密性欠佳

项目动态-开盘 (绿都澜湾-销售概况)

7月20日针对六期枫园高层1/5#房源进行微信选房，共推出301套，去化276套，去化率92%

项目位置	管城区 紫荆山南路与宇通路交会处（地铁2号线站马屯站）		开发公司	郑州绿锦置业有限公司	
占地	1035亩	建面	260万m²	容积率	3.5
营售团队	自销		到访去化率	77%	
蓄客及到访	7月2日开始认筹，累计认筹客户约360组				
成交价格	83m²：14900-15000元/m²；103/104m²：15200元/m²；127m²：15100-15200元/m²				
竞品价格	永威城高层毛坯14000元/m²				
优惠方式	①认筹交2万优惠1%；②开盘认购优惠1%；③按时签约优惠1%；④一次性付款优惠2%，按揭优惠1%				
客户来源	管城及周边地缘性刚需客群				
推广渠道	户外展示，网络推广，绿都小贝				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				



本次去化分析：去化效果较好

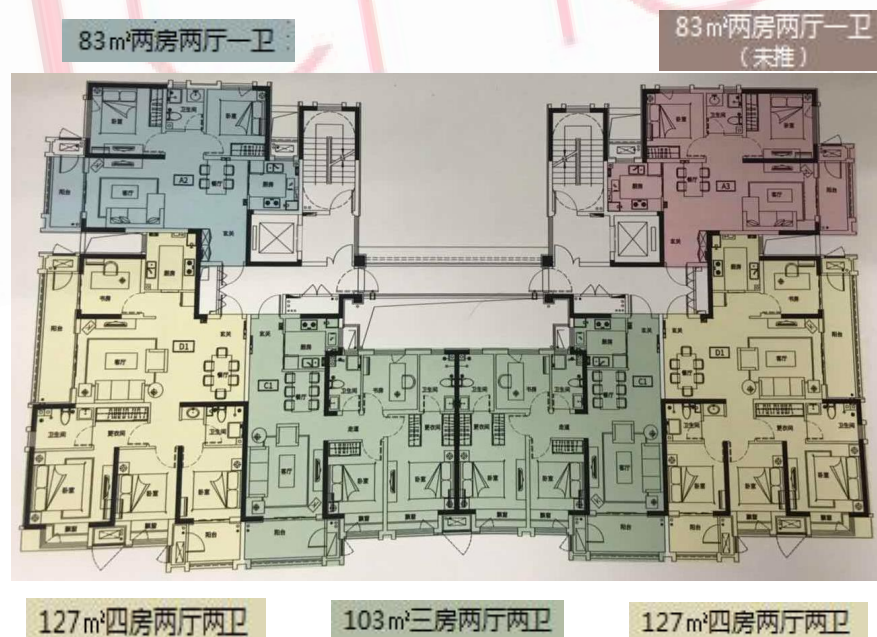
- 1) 项目为区域热销大盘，开盘蓄客周期较短，但本次为枫园最后两栋住宅楼，客户关注度高，客户量充足；
- 2) 项目集交通（距地铁2号线站马屯站500m）、学区（伊顿双语幼儿园、创新街小学、郑州八中）、景观（南水北调运河景观带、三大公园）等核心资源于一体，在区域竞争中具有较大优势；
- 3) 本次推售产品以刚需户型为主，契合区域主流需求

项目近期开盘	推出时间		2018-3-31	2018-5-15	2018-9-21	2018-9-30	2019-6-15	2019-7-20
	高层	推出楼栋	四期高层3#、6#	五期高层1#、2#、3#	五期高层7/8#，六期高层3/7/8#	五期高层5/6/9#	七期高层 7/8#	六期高层 1/5#
		成交价格	13500	14000	14000	14000	77m ² ：14900-15100，106m ² ：15000-15200，123m ² ：15100，142m ² ：15000（东边户）-15200（西边户）	83m ² ：14900-15000，103/104m ² ：15200，127m ² ：15100-15200
		成交套数/供应套数	313/317	483/513	750/882	323/442	257/272	276/301

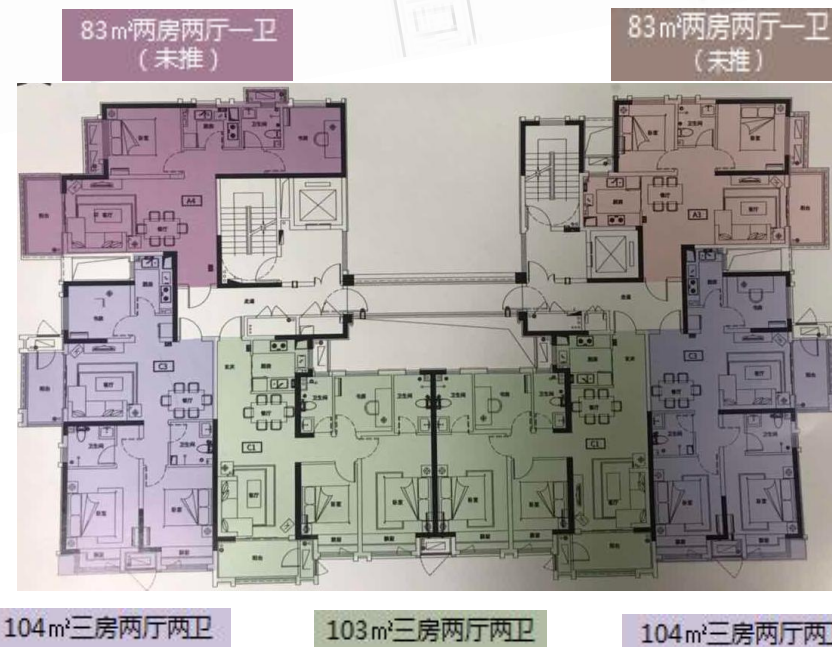
项目动态-开盘 (绿都澜湾-产品分析)

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	1#	1D	2T6	33F（户型A3:83㎡未推）	两室两厅一卫	83	14900-15000	33	28	85%
						三室两厅两卫	103	15200	66	64	97%
						四室两厅两卫	127	15100-15200	66	58	88%
		5#	1D	2T6	34F（户型A3/A4:83㎡未推）	三室两厅两卫	103	15200	68	64	94%
						三室两厅两卫	104	15200	68	62	91%
						合计					

1#平层图



5#平层图



项目动态-开盘 (绿都澜湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

此次开盘户型整体户型方正，动静分区，83m²户型采光受限；103m²户型方正，采光效果好，去化较好；104m²户型狭长，南北不通透，影响通风；127m²三卧室朝南，飘窗设计，采光效果好

A2 83m²两室两厅一卫



优势：

- 全明户型，动静分区
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 卫生间不干湿分离
- 户型为北户，卧室采光有限

C1 103m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，动静分区
- 餐客一体，活动空间开阔
- 卧室飘窗设计，采光效果好

劣势：

- 卫生间不干湿分离

C3 104m²三室两厅两卫



优势：

- 主卧飘窗设计
- 餐客一体，活动空间开阔

劣势：

- 户型狭长，南北不通透
- 卫生间不干湿分离，动静不分区

D1 127m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三卧室朝南，飘窗设计，采光效果好
- 餐客一体，连接大阳台，活动空间开阔
- 公卫干湿分离

劣势：

- 整体布局动静不分区

项目动态-开盘 (正弘新城-销售概况)

7月20日开盘，针对2号院高层5、9#开盘，共计推出149套，去化104套，去化率70%，6月8日开始蓄客，截止开盘前蓄客150组左右，到访130组左右

项目位置	新郑市 中兴路与万福路交汇处		开发公司	正弘置业	
占地	8800亩 (1号院：156.6 2号院：103.8)	建面	300万㎡	容积率	1号院：1.48 2号院：2.49
营售团队	自销&易居		到访去化率	80%	
蓄客及到访	6月8日开始蓄客，截止开盘前蓄客150组左右，开盘到访130组左右				
成交价格	高层7100-7400元/㎡				
竞品价格	金科御府：毛坯高层7400-7500元/㎡				
优惠方式	①入会优惠1%；②按揭优惠1%；③一次性优惠1%				
客户来源	当地客户为主				
推广渠道	户外大牌，微信推广，老带新，全民经纪人				
交房标准	毛坯交付				
备注	五证齐全				

本案 近期 开盘 17-	推出时间		2019-5-18	2019-7-20
	小高层/ 高层	推出楼栋	2号院7/8/11/12/13#	2号院5#、9#
		成交价格	毛坯高层：6900-7250元/m²	毛坯7100-7400元/m²
		成交套数/供应套数	450/600	104/149



新推 在售 待售 售罄



本次开盘去化分析

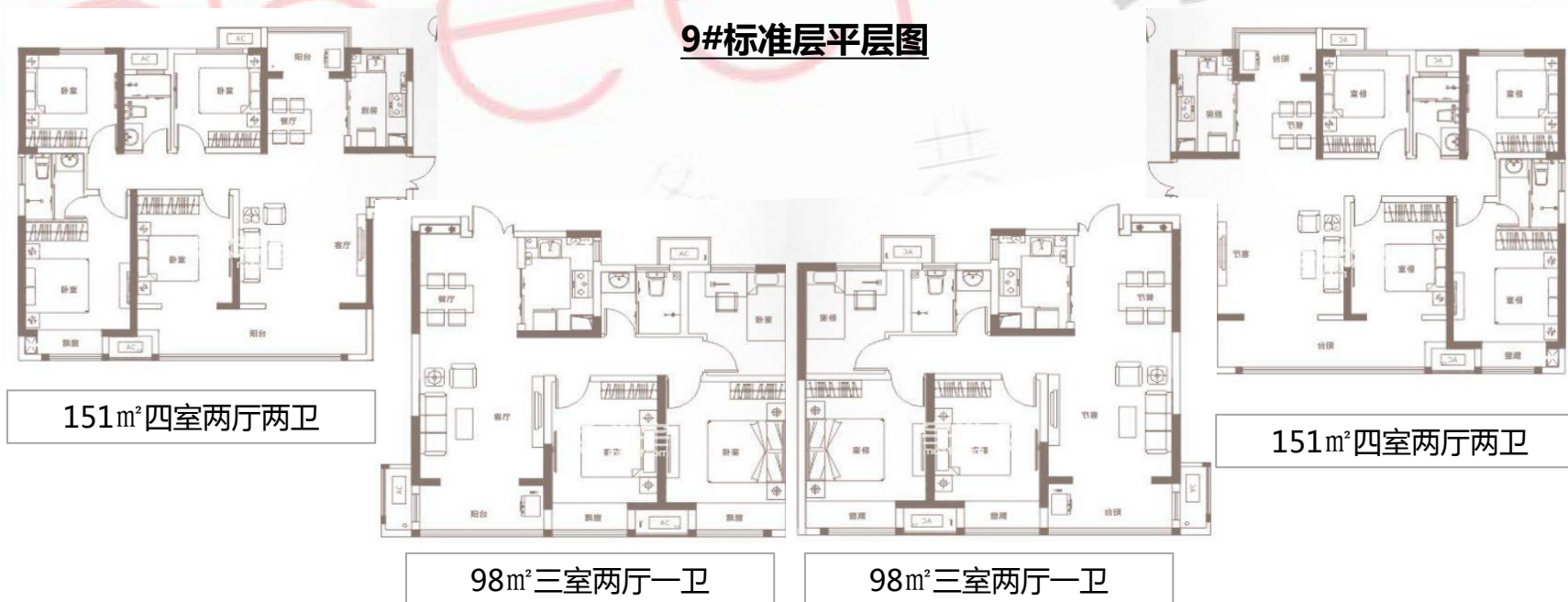
本次开盘效果较好：

- 1) 6月初开始蓄客，蓄客流失率较低；
- 2) 产品具有价格优势，目前价格与周边竞品对比处于低位；

项目动态-开盘 (正弘新城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m² ）	成交价格（ 元/m² ）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2D	2T3	25F	三室两厅一卫	113	7200	49	40	82%
		9#	1D	2T4		三室两厅一卫	98	7400	50	45	90%
						四室两厅两卫	151	7100	50	19	38%
	合计									149	104

9#标准层平面图



备注：5#2T3户型排布为135m²+113m²+135m²，本次仅推出113m²户型49套

项目动态-开盘 (正弘新城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计方正，三开间朝南，赠送飘窗，卫生间干湿分离，个别功能空间私密性设计较差

98m²三室两厅一卫



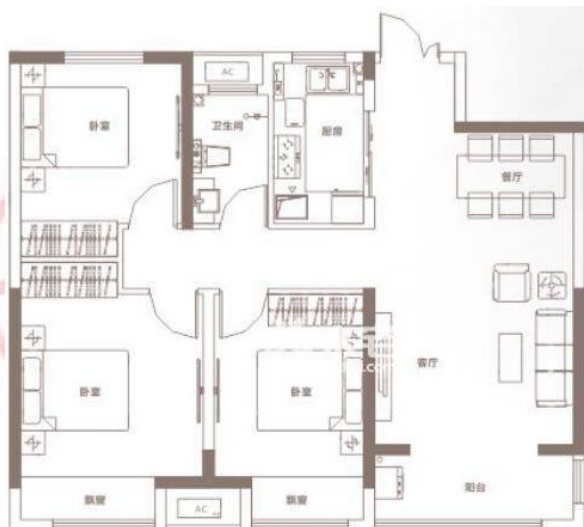
优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 主/次卧带飘窗
- 公卫干湿分离

不足：

- 卫生间离卧室较近，私密性较差

113m²三室两厅一卫



优点：

- 三开间朝南
- 主卧、次卧带飘窗

不足：

- 卫生间正对次卧、大门正对客厅，私密性一般

151m²四室两厅两卫



优点：

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

不足：

- 客卫离卧室较近，私密性较差

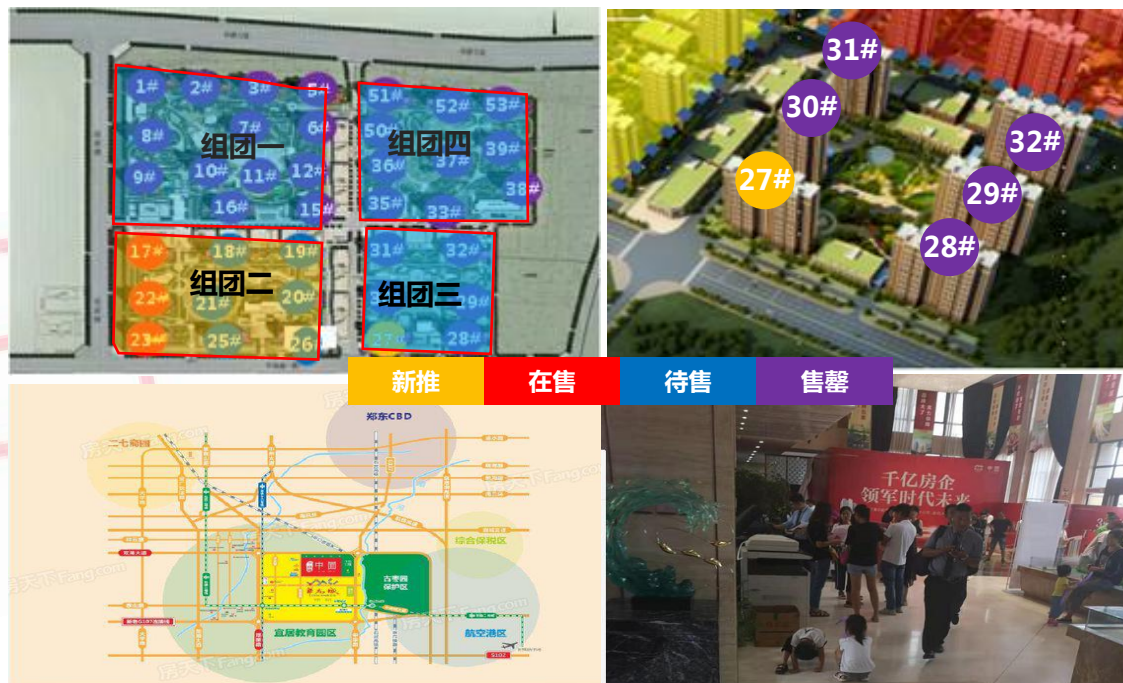
项目动态-开盘 (华南城中国-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

7月21日针对**高层27#**进行微信选房，共推出**121套**，截止中午12点去化**66套**，去化率**55%**

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	39%	
蓄客及到访	7.6开始认筹，认筹约97组，现场到访170组（含活动到访）				
成交价格	9000元/㎡				
竞品价格	康桥九溪郡毛坯高层9500元/㎡				
优惠方式	①认筹1万优惠1%；②筹带筹优惠0.5%；③开盘优惠3%；④准签优惠2%				
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	分销（链家、房友、亚森）				
交房标准	毛坯				
备注	首付10%（剩余2年分8次付清）				

项目 近期 开盘	推出时间		2018-8-20	2018-12-5	2019-5-16	2019-7-21
	高层	推出楼栋	37#	31#（部分房源）	17#/22#/23#(部分)	27#
		成交价格	8900（毛坯）	9500（毛坯）	8800（毛坯）	9000（毛坯）
		成交套数/ 供应套数	118/128	62/62	366/610	66/121



本次开盘去化分析

本次去化较差：

- 1) 价格较上次开盘上涨200元/m²
- 2) 蓄客周期短，蓄客量不足
- 3) 片区小三房供应量较大，客户可选择性多，本项目本次推出小三房产品无太大亮点

项目动态-开盘 (华南城中国-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	27#	2	2T4	西单元30F 东单元31F	三室两厅一卫	89 (西单元+ 东单元一半房 源)	8900-9200	91	54	59%
						三室两厅两卫	122 (东单元)	8600-8900	30	12	40%
					合计				121	66	55%

27#楼平面图



D' : 129m²三室两
厅两卫

B : 89m²三室两厅一
卫

B : 89m²三室两厅一
卫

C' : 122m²三室两
厅两卫

C' : 122m²三室两
厅两卫

B : 89m²三室两厅一
卫

B : 89m²三室两厅一
卫

D' : 129m²三室两
厅两卫

项目动态-开盘 (华南城中国-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计方正，阳台个数多，赠送面积大，卫生间干湿分离，户型通透性一般

B : 89m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，入户玄关，私密性强；
- 三阳台设计，赠送面积大；
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 户型狭长，南北不通透

C' : 122m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，南北通透
- 三阳台设计，赠送面积大；
- 卫生间干湿分离

劣势：

- 北向卧室采光受限

项目动态-开盘 (九珑台-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

7月21日针对**高层1#**房源进行现场选房，共推出**198套**，截止中午12点去化**60套**，去化率**30%**

项目位置	南龙湖 郑新快速路与双湖大道 交会处		开发公司	郑州顺泽置业有限公司	
占地	39亩	建面	11.3万㎡	容积率	2.99
营售团队	同翔		到访去化率	67%	
蓄客及到访	6月15日开始认筹，认筹约80组，现场到访90余组				
成交价格	8500元/㎡				
竞品价格	华南城中国高层毛坯9000元/㎡				
优惠方式	①验资优惠5000元；②认筹1万抵2万；③按揭优惠3%；④开盘当天优惠1%； ⑤准签优惠1%				
客户来源	龙湖镇地缘客户居多；客户年龄25-35岁				
推广渠道	3家分销（房便利、房友、房客宝；佣金1.8万/套）				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-7-21
	高层	推出楼栋	1#
		成交价格	高层毛坯8500
		成交套数/供应套数	60/198



本次开盘去化分析

本次去化较差：

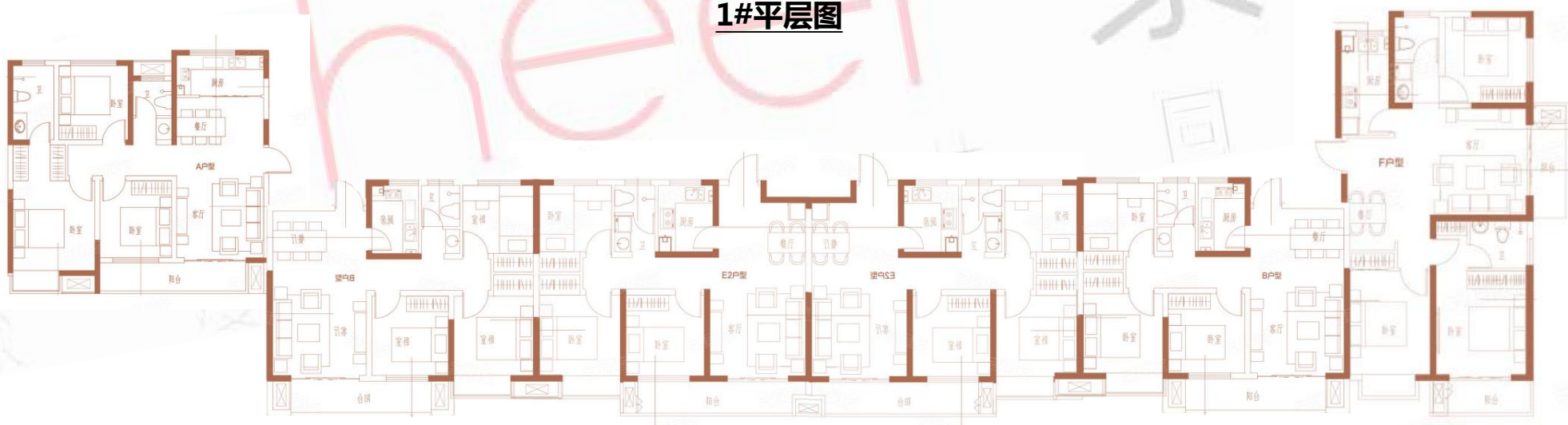
- 1) 项目之前烂尾一段时间（之前为凯旋城），客户存在一定抗性
- 2) 无首付分期，对比周边竞品置业门槛较高
- 3) 相比推售量，蓄客量不足

项目动态-开盘 (九珑台-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#	1	3T6	33	三室两厅一卫	89	8550	66	32	48%
						三室两厅一卫	91	8550	66	21	32%
						三室两厅两卫	109	8450	33	5	15%
						三室两厅两卫	114	8450	33	2	6%
	合计								198	60	30%

1#平面图



A : 114m²三室
两厅两卫

B : 89m²三室
两厅一卫

E2 : 91m²三室
厅一卫

E2 : 91m²三室
两厅一卫

B : 89m²三室
两厅一卫

F : 109m²三室
两厅两卫

项目动态-开盘 (九珑台-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计方正，三开间朝南居多，全明户型，南北通透，公共卫生间均干湿分离

B : 89m²三室两厅一卫



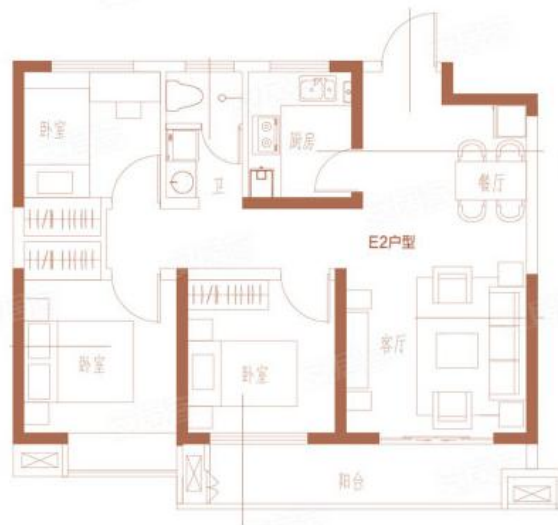
优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 阳台连接卧室，采光较好
- 卫生间干湿分离

不足：

- 过道狭长，浪费空间

E2 : 91m²三室两厅一卫



优点：

- 户型方正，三开间朝南
- 阳台连接卧室，采光较好
- 卫生间干湿分离

不足：

- 过道狭长，浪费空间

F : 109m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，全明户型
- 双卫设计，全明卫浴
- 双阳台，实用性强
- 公卫干湿分离

不足：

- 次卧对餐厅，私密性不佳

A : 114m²三室两厅两卫



优点：

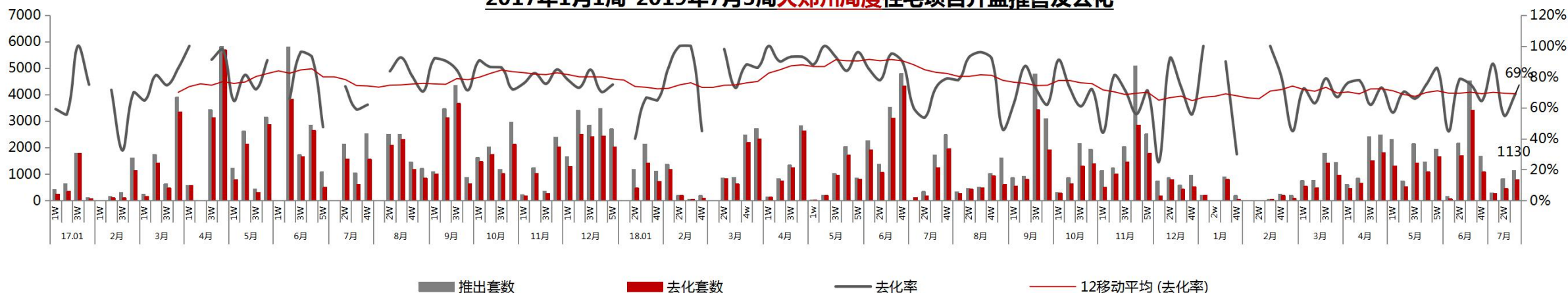
- 户型方正，三开间朝南
- 阳台连接卧室，采光较好
- 公卫干湿分离
- 主卧套房设计带飘窗

项目动态-开盘效果

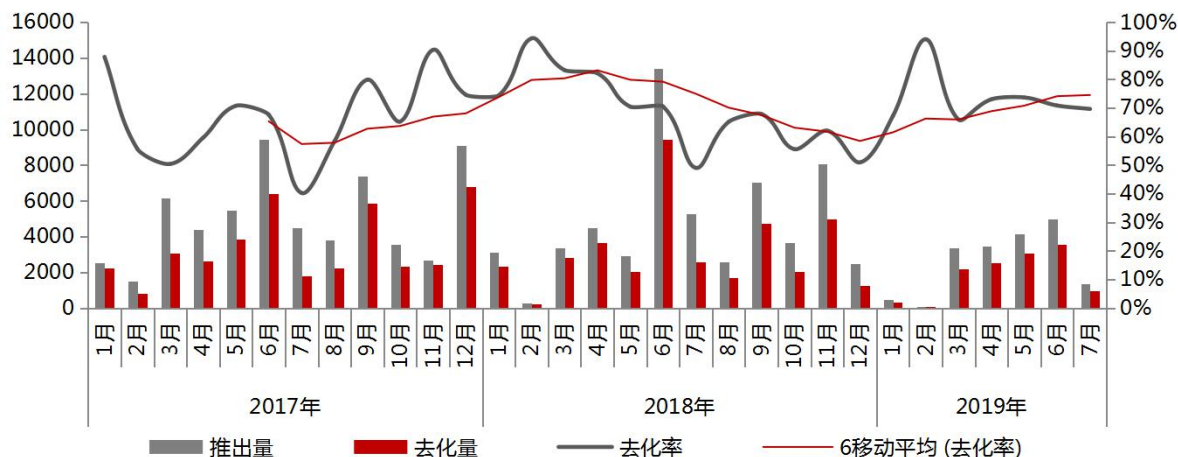
Ticheer
深度服务 共同成长

本周市区3个住宅项目开盘，近郊3个住宅项目开盘，共推出房源1130套，去化786套，推出环比上升47%；整体去化率69%，去化率环比增长25%，同比下降5%

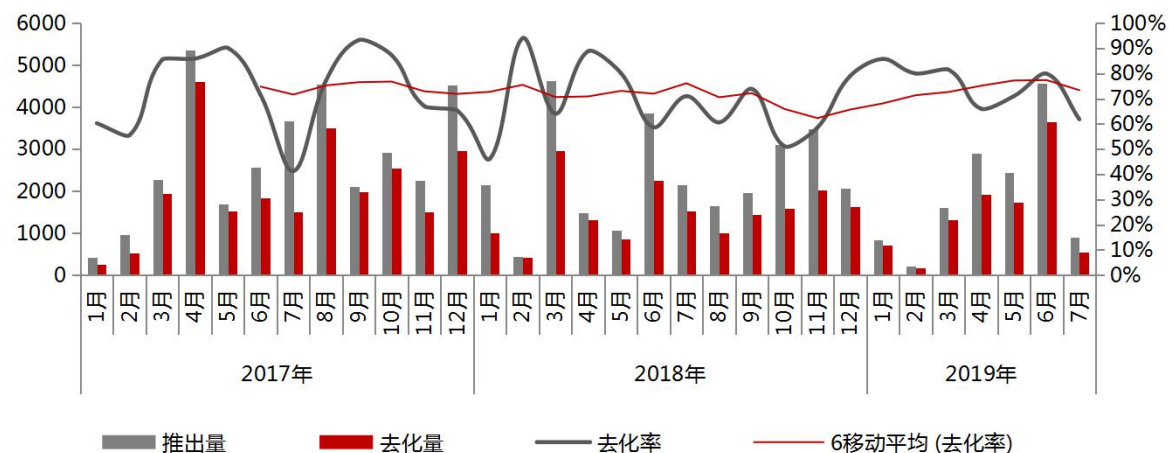
2017年1月1周-2019年7月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



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



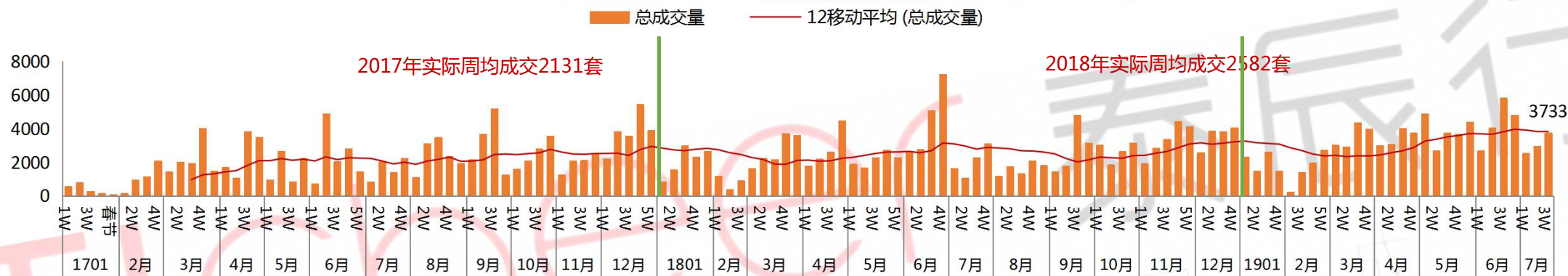
本周市区内新增预售7个项目，住宅总建面13.86万m²，1236套；融创城、汇泉东悦城所拿预售楼栋已推出，待售住宅项目4个

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)
惠济区	【2019】郑房 预售字(4653) 号	正商华庭二号 院	正商家河 家	2019/7/19	住宅	15/16/18/20#	2.27	2.27	168	0	0	未售
中原区	【2019】郑房 预售字(4652) 号	世茂振兴璀璨 熙湖澜园	世茂璀璨 熙湖	2019/7/19	住宅	8#/9#	0.45	0.45	32	0	0	未售
中原区	【2019】郑房 预售字(4651) 号	世茂振兴璀璨 熙湖澜园	世茂璀璨 熙湖	2019/7/19	住宅	7#/10#/11#	0.85	0.85	60	0	0	未售
管城区	【2019】郑房 预售字(4650) 号	融(jing)园	融创城	2019/7/19	住宅	7#/8#	2.87	2.87	244	0	0	7.20开盘高层毛坯 13000
管城区	【2019】郑房 预售字(4649) 号	鑫苑城五号院	鑫苑国际 新城	2019/7/19	住宅	6#/7#	4.7	4.7	428	0	0	未售
郑东新区	【2019】郑房 预售字 (D0950)号	象湖里	象湖里	2019/7/18	商业/公寓	C座	1.9	0	0	1.9	369	商业待售，公寓售 罄
郑东新区	【2019】郑房 预售字 (D0949)号	东悦城一号院	汇泉东悦 城	2019/7/16	住宅	2#	2.72	2.72	304	0	0	5.12开盘高层毛坯 11500
合计							15.76	13.86	1236	1.9	369	——

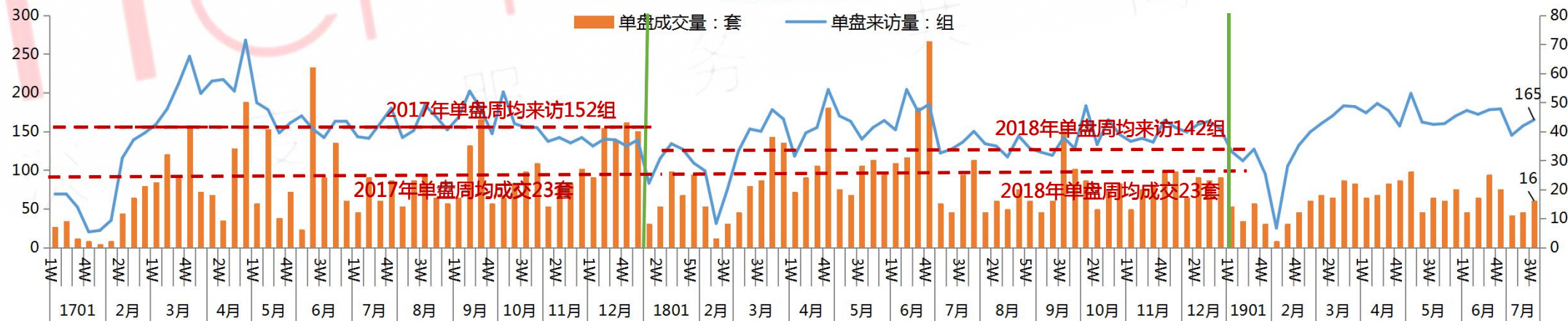
市场监控-整体数据

7月3周大郑州实际成交总量**3733套**，环比上升**26%**；单盘周均来访**环比上升5%**，单盘周均成交量**环比上升33%**

2017年1月1周-2019年7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7月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



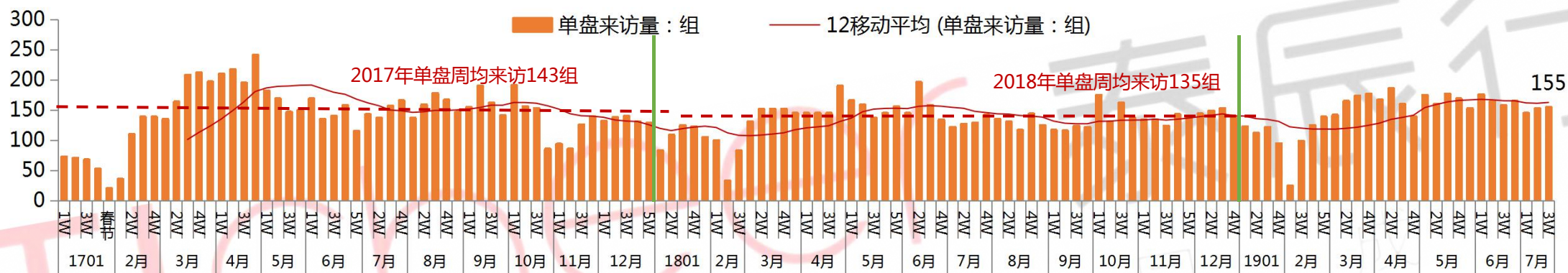
◆ 7月3周大郑州实际监控到住宅项目251个，共计来访41337次，其中单盘平均来访165次；监控到住宅在售项目230个，共计成交3733套，单盘平均成交16套；其中无货在售项目4个，全新待售项目20个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

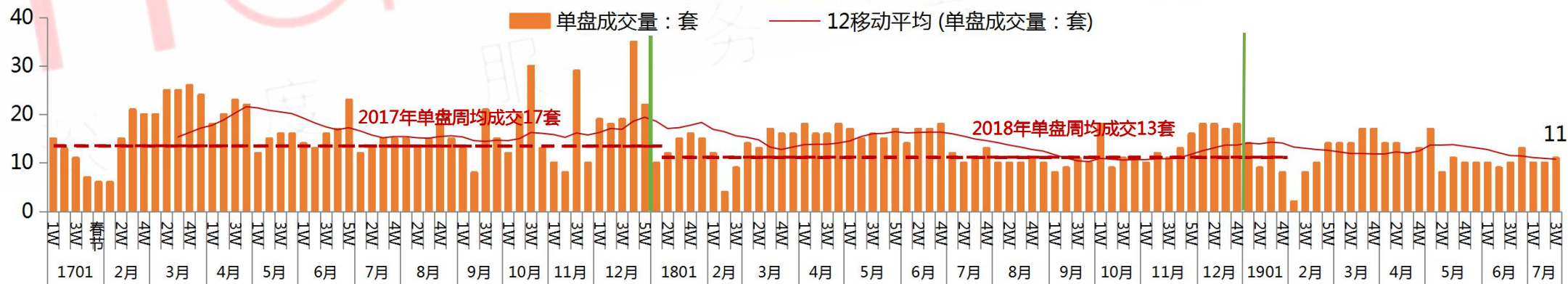
市场监控-平销数据-周度大郑州

7月3周平销项目单盘周均来访量**环比基本持平**，**同比上升20%**；单盘周均成交量**环比上升10%**，**同比均持平**

2017年1月1周-2019年7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7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）



◆ 7月3周**市内八区**实际监控到住宅项目144个，共计来访23736次，其中单盘平均来访166次；监控到住宅在售项目126个，共计成交1195套，单盘平均成交10套；其中无货在售项目2个，全新待售项目15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3周住宅平销套数TOP10共计销售696套，环比上升20%

住宅销售：7月3周住宅开盘项目6个，加推项目6个；住宅销售套数TOP20共计销售1912套，环比上升36%

7.15-7.21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	正商智慧城	新郑	220	高层、洋房	高层10000 洋房14000	2.64
2	汇泉景悦城	中原区	62	高层	14300	0.56
3	康桥九溪郡	新郑	60	高层	9500	0.72
4	坤达江山筑	新郑	58	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.58
5	泰宏建业国际城	二七区	57	高层	13600	0.63
6	正商公主湖	新郑	53	小高层	6400	0.58
7	东原阅城	高新区	51	高层	14600（精装）	0.56
8	金地格林小城	荥阳	47	高层、小高	高层8200 小高层8500	0.42
9	永丰乐城	新郑	45	高层、洋房	高层10000 洋房13000	0.45
10	万科大都会	二七区	43	高层、洋房	高层13000 洋房16000	0.47

7.15-7.21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	管城区	绿都澜湾	362	11	新郑	坤达江山筑	58
2	管城区	融创城	244	12	二七区	泰宏建业国际城	57
3	新郑	正商智慧城	220	13	新郑	佳兆业悦峰	57
4	新郑	正弘新城	109	14	新郑	正商公主湖	53
5	新郑	华南城中国	108	15	高新区	东原阅城	51
6	经开区	海马青风公园	95	16	高新区	碧桂园西湖	50
7	新郑	法兰原著半岛	75	17	荥阳	金地格林小城	47
8	荥阳	郑西鑫苑名家	71	18	新郑	永丰乐城	45
9	中原区	汇泉景悦城	62	19	中牟	康桥香溪郡	45
10	新郑	康桥九溪郡	60	20	二七区	万科大都会	43

项目动态-新增预售

本周近郊区域新增预售15个项目，预售住宅总建面25.33万m²，2366套；正弘中央公园、坤达江山筑、正弘新城、康桥那云溪、绿城明月江南所拿预售部分楼栋已开盘，待售住宅项目达10个，预计7月底8月初市场推货较多

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)
港区	G0312	永威·望湖郡	永威望湖郡	2019/7/19	住宅	3#/4#/5#/6#/7#/8#	1.76	1.76	108	0	0	未售
港区	——	中建·梅溪上郡	中建·梅溪上郡	2019/7/19	住宅	1#2#3#5#	2.49	2.49	192	0	0	未售
港区	——	中能·荣府二期	远洋中能荣府	2019/7/19	住宅	A1	0.17	0.17	5	0	0	未售
港区	——	中建滨水苑	中建滨水苑	2019/7/19	住宅	7#	1.31	1.31	104	0	0	未售
港区	G0311	达园建设项目	融创空港宸院	2019/7/18	住宅	2#/3#	0.84	0.84	80	0	0	未售
港区	——	和昌盛世城邦32号地块项目	和昌盛世城邦	2019/7/18	住宅	3#/5#/6#	1.55	1.55	108	0	0	未售
港区	G0309	空港花园13号地	正弘中央花园	2019/7/17	住宅	7#8#	1.36	1.36	136	0	0	7.12开盘高层10500(毛坯)
港区	G0310	空港花园13地块	正弘中央花园	2019/7/17	住宅	17#	0.39	0.39	28	0	0	未售
港区	190115	中建·森林上郡3号地块	中建森林上郡	2019/7/15	住宅	18#/19#/20#/21#/22#	1.72	1.72	90	0	0	未售
新郑	190136	坤达江山筑1号院	坤达江山筑	2019/7/19	住宅	1#	0.29	0.29	264	0	0	6.15开盘高层8400(毛坯)
新郑	190137	龙湖锦艺城天玺	锦艺城	2019/7/19	商业	16#	0.18	0	0	0.18	27	售罄
新郑	190135	浩创·梧桐花语	浩创梧桐花语	2019/7/19	住宅	67#71#	0.19	0.19	94	0	0	未售
新郑	190134	华南城中园三组团	华南城中园	2019/7/19	住宅	27#	2.61	2.61	244	0	0	未售
新郑	190131	正弘新城2号院	正弘新城	2019/7/19	住宅	2#/3#	1.25	1.25	100	0	0	未售
新郑	190130	正弘新城2号院	正弘新城	2019/7/19	住宅	5#	1.91	1.91	152	0	0	7.20开盘高层7000(毛坯)
新郑	190132	康桥那云溪	康桥那云溪	2019/7/18	住宅	207#	1.23	1.23	118	0	0	5.18开盘高层9000(毛坯)
新郑	190133	康桥那云溪	康桥那云溪	2019/7/18	住宅	217#	2.14	2.14	222	0	0	4.20开盘9000(毛坯)
荥阳	——	绿城翰林国际	绿城明月江南	2019/7/18	住宅	A01A02A03	3.94	3.94	321	0	0	7.18开盘A018800(毛坯)
合计							25.33	25.15	2366	0.18	27	——

土地梳理-总览

本周土地市场无成交、无供应；下周远郊预计成交10宗土地，其中巩义6宗，新密3宗和上街1宗

本周

供应 0宗，0亩

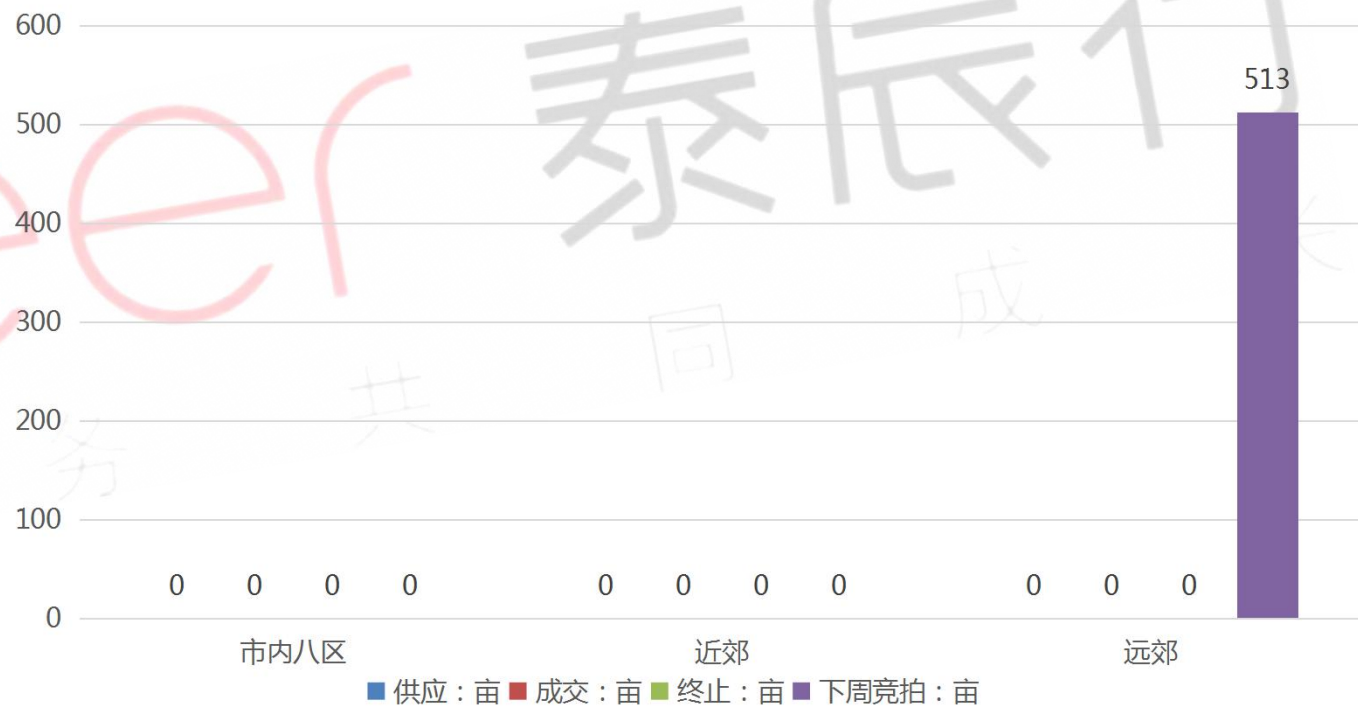
成交 0宗，0亩

地价 0万元/亩

流拍 0宗，0亩

下周

竞拍 10宗，513亩



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

数据来源：公共资源交易中心

备注：因中牟公共资源交易中心网站关闭，本周周报暂未录入

1、西安住建局：进一步规范房地产经纪机构业务行为（2019.7.15）



- 7月15日，西安市住房和城乡建设局发布《关于2019年上半年度经纪机构风险提示》，对2019年上半年存在严重违规行为和不规范经营行为的24家房地产经纪机构再次进行通报。
- 西安市住建局表示，房屋“无证”，却促成买卖双方签订合同进行交易；承租、承购自己提供经纪服务的房屋；未核实房屋权属情况，擅自对外发布房源信息；为不符合交易条件的保障性住房提供经纪服务……针对严重侵害购房人权益的行为，该局将房地产经纪机构违规的典型案列进行公布，以进一步规范房地产经纪机构的业务行为，促进房地产市场健康有序发展。

2、中梁控股完成香港上市，开盘市值197亿港元（2019.7.16）



- 7月16日上午9点30分，中梁控股(02772.HK)于香港正式上市，TOP20里最后一家房企终于登陆资本市场。中梁控股开盘价为开盘5.6港元/股，截至9时50分，报5.59港元/股，涨0.72%，市值约197亿港元。
- 2016年至2018年，凭借着对三四线城市的高周转开发，跨入千亿阵营，随着房地产形势的变化，自2018年7月，中梁控股正在将投资的重心逐步往二线城市转移。中梁控股的对于高周转模式：以中小体量、低总价的项目为主，走“短、平、快”的路线，项目从买地到开盘，目标计划是7个月以内开盘，一年之内实现正值现金流。2018年，公司获取的土地中，总价5亿元以下的项目占比76%，规划建筑面积在12万平方米以下的占比超60%。敲钟仪式结束后，中梁控股执行董事兼首席执行官黄春雷表示，今年中梁的销售目标为1300亿元。

[泰辰观]：中梁上市面临融资销售双重压力 销售目标调至1300亿元。

3、宁波整治房企违规收取认筹金，须7个工作日内全额退还买家（2019.7.17）



- 7月17日，宁波市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范商品房销售行为有关事项的通知》，《通知》显示，为进一步维护购房人合法权益，持续深入整顿房地产市场秩序，对规范商品房销售行为提出要求：杜绝预售前收费行为；规范预售后营销行为；强化市场秩序整顿。
- 《通知》明确，未取得预售许可证的商品房项目，房地产开发企业或者其指定的第三方不得向购房意向人收取认筹金、定金、预订款、茶水费、信息服务费等任何费用。

[泰辰观]：宁波整顿房地产市场秩序，禁止收取认筹金等违规费用，有助于促进房地产市场长稳、健康发展。

4、16城入围今年中央财政支持住房租赁试点，每年至少补贴6亿（2019.7.18）



- 7月18日，住房和城乡建设部网站公示了2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单。
- 住房和城乡建设部表示，入围城市名单是按照竞争性评审得分，排名前16位的城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，按行政区划序列排列分别是：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、**郑州**、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。郑州排位第10。
- 中央财政对确定的示范城市给予奖补资金支持，试点示范期为3年。中央财政奖补资金标准按城市规模分档确定，直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元。

5、国务院：完善土地二级市场，搭建城乡统一的交易平台（2019.7.19）



- 7月19日，国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，**从七个方面提出24条意见完善土地二级市场**。并提出目标，**要求建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场**，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

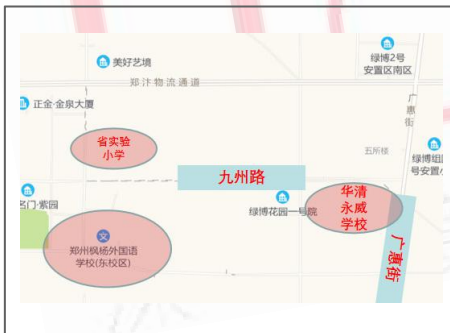
1、2019年郑州棚改计划出炉，市区、近郊及登封区域内合计496个项目，60290套（2019.7.14）



- 2019年郑州市棚改计划已出炉，分别为金水区58个项目、6078套，中原区24个项目、5784套，管城区24个项目、4723套，惠济区103个项目、7380套，东区87个项目、12031套，高新区53个项目、9313套，荥阳市14个项目、2277套，登封市20个项目、1153套，中牟72个项目、8815套，新郑41个项目、2736套，其中东区棚改最多，集中在刘江村、小刘庄、刘集1号等棚户区

【泰辰观】：今年各市棚改面临变局，多省份下调任务目标，河南省从50万余套下降到15余套，水泥、家电等等上下游产业需求等也会受到影响。

2、衡中河南分校郑州华清永威学校开工奠基仪式！（2019.7.17）



- 该学校是一所民办高中，位于中牟县广惠街以西、物流大道以南区域，绿博片区内，目前在建，刚开启开工奠基仪式，意味着衡水模式首次进驻郑州。
- 焦作沁阳永威学校创立于2002年，在2016年更名为衡中河南分校，主要因本校与衡水中学开展资源共享、交换沟通等。
- 除了本次进驻的华清永威学校，绿博片区内还有枫杨东校区、紫园省实验分校、理想国一八国际学校，教育资源已相对优质，本校为民办高中，后期招生时周边的书院小镇、兰乔圣菲、美好香颂及观澜壹号等都可共同享有。
- 衡水模式即为在全省、甚至全国范围内广泛掐尖优质生源，不排除本校未来在全省范围内吸纳全省优质生源。

3、开封拟取消“汴九条”三年限售令及二手房交易限制，政府后又撤回通知（2019.7.17）

市住建局撤销其作出的调整新购买商品住房交易时限及撤销备案限制的相关决定

发布时间：2019-07-20 字体大小：【大 中 小】 浏览次数：37

市住建局鉴于其作出的“调整新购买商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定，未进行充分的市场调研和论证，对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估，故撤回此决定，收回相关文书。

市住建局表示将继续严格落实房地产市场调控政策，促进开封房地产市场平稳健康发展，切实维护好人民群众利益。

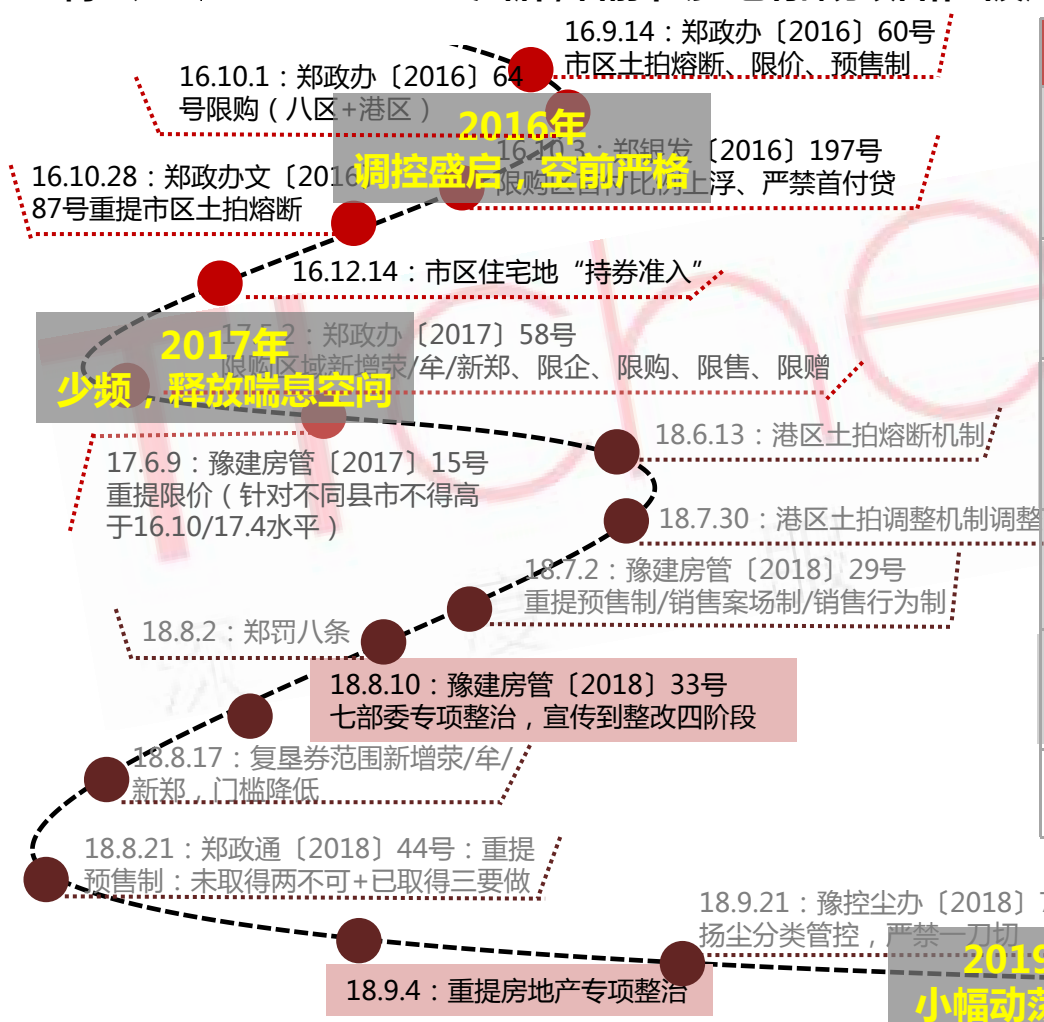
来源：开封市住建局 责任编辑：周永超 【打印此文】 【关闭窗口】

- 7.17开封市发布了《关于调整新建商品住房交易实现及撤销备案限制的函》，指出为提振市场信心，取消新建商品住房自取得《不动产权证书》之日起满3年方可上市转让的交易时限及备案房屋的交易资格冻结时限。
- 7.20市住建局撤销上述发文，称未对市场进行充分调研和论证，对由此产生的市场影响缺乏充分的预判和评估，故收回此函。

热点解读-房地产市场集中整治

市场集中整治在去年8月及9月已提出，本次为第三次提出，且整改时间更为紧迫，仅2个月左右时间，6月年中冲刺月结束后，市场风向有变，利率抬头、政策环境下行、后市政策加码可能性大

7.11住建局印发关于《开展房地产市场集中整治的通知》，在大郑州范围内历时2个月左右时间针对房地产开发企业和房地产经纪机构进行检查整治，涉及到住宅及商业、二手房等业态。通知发出后，目前市场上已有部分项目作出反应，正商汇航佳苑预计7.22起取消首付（公寓部分同），部分经纪门店已被查等



7.11集中整治内容

以私下内部认筹、排号等方式蓄客，通过集中选房、网上选房或者雇佣人员制造不可控预售及增长选房现场秩序	未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，限制购房人合法权利，变相实行价外加价
捂盘惜售或者变相囤积房源，达到商品房预售条件，不及时办理预售许可证；取得预售许可后，不及时一次性公开全部房源信息并进行销售	利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利
未取得预售许可证或将不符合商品房销售条件的开发项目对外销售，以认购、认筹、预交定金等方式向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用	未按规定使用商品房预售款项，或另设其他账户以其他方式变相收取购房人房款（包括预订款、首付款、按揭贷款等）
采取“电商”等合作模式，通过第三方在网签合同约定价款之外加价出售房屋或者价外加价使用“会员费”、“信息咨询费”等费用	向不具备购房资格的对象出售商品住房，或者诱导、教唆购房人通过不正当手段规避限购政策
实行“零首付”购房，或采用“首付贷”、“首付分期”等形式违规为炒房团垫付或者变相垫付首付款	房地产开发企业销售现场公示不符合要求，内容不全、格式不标准或不能反映动态情况
对经纪机构运营不符合要求，经纪人隐瞒真实房源信息、签阴阳合同、与炒房团串通等损害购房者利益，规避限购、现场公示不符合要求等进行综合整治	

➤ 宣传动员：7.22-7.31 现场检查：8.1-8.31
➤ 抽查验收：9.1-9.15 整改总结：9.16-9.30

◆ 房地产集中整治在去年8月首次提出（历时8-12月），9月又重提时间更加紧迫（历时9月4日-11月20日），今年7月重新提出，在内容上并无新增，但是历时7月22日-9月30日，仅2个月左右时间

楼市分享-新盘 (建业云境-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

建业云境位于南港片区，项目为纯高层住宅，共一期，目前处于前期咨询阶段，项目卖点：
品牌房企+紧邻双鹤湖中央公园

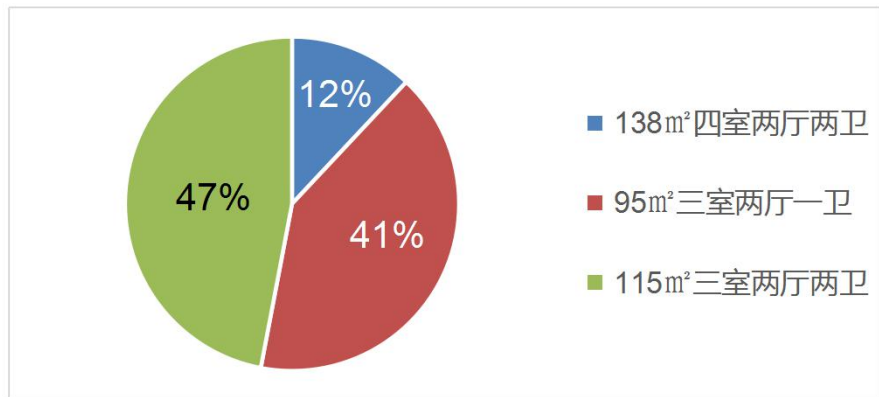


位置	航空港区 双鹤湖CBD志洋路与电子科技二街交会处						
开发商	河南建业恒新置业有限公司						
占地面积	58.3亩						
建筑面积	13.1万m²						
容积率	2.49						
绿化率	42.9%						
物业公司	河南建业物业管理有限公司						
装修	未定						
销售团队	河南屋言房地产营销策划有限公司						
目前阶段	前期咨询阶段，认筹时间未定，目前可验资入会						

地块	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m²)	溢价率	成交时间
郑港出 (2018) 123号	58.36	住宅	1.0~2.5	752.94	4518	106%	2018/7/23

- **项目概况**：占地58.3亩，建筑面积13.1万m²，由10栋高层组成，1#2#3#20层、4#21层，5#6#7#8#9#10#为25层，户型建筑面积为95、115m²三房、138m²四房，预计首开1#或3#6#9#；
- **交通配套**：位于南港双鹤湖CBD，临近雍州大道、公园路南一路，公共交通包括新郑2路、新郑6路、地铁13、18号线（规划中）、17号线（双鹤湖站在建，预计2020年底投入使用）；
- **教育配套**：郑州港区外国语学校（规划中，距离2.7km）、郑州航空港区第九初级中学（在建，距离3km）；
- **商业配套**：社区内配备生活超市，周围公共配套较为不足。紧邻双鹤湖中央公园（1.8km）；
- **医疗配套**：最近的岗李医院距离6.6km，医疗配套欠缺。

项目共一期，规划10栋高层，1#2#3#4#20层、4#21层，5#6#7#8#9#10#为25层，户型有95-138m²三房、四房，主力户型为95/115m²，三房产品占比88%



物 业 形 态	楼栋	单元	梯户	层高	户型排列	面积㎡	户型	套数	占比
高层	1#	1D	2T4	20	115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	40	4.6%
						95-C	三房两厅一卫	40	4.6%
	2#		2T4		115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	40	4.6%
						95-C	三房两厅一卫	40	4.6%
	3#		2T4	115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	40	4.6%	
					95-C	三房两厅一卫	40	4.6%	
	4#		2T4	21	115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	38	4.6%
						95-C	三房两厅一卫	38	4.6%
	5#		2T3	25	138+115+138	115-B2	三房两厅两卫	25	2.8%
						138-A	四室两厅两卫	50	5.7%
	6#		2T4		115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	50	5.7%
						95-C	三房两厅一卫	50	5.7%
	7#		2T4		115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	50	5.7%
						95-C	三房两厅一卫	50	5.7%
	8#		2T3		138+115+138	115-B2	三房两厅两卫	25	2.8%
						138-A	四室两厅两卫	50	5.7%
	9#		2T4		115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	50	5.7%
						95-C	三房两厅一卫	50	5.7%
	10#		2T4		115+95+95+115	115-B1	三房两厅两卫	50	5.7%
						95-C	三房两厅一卫	50	5.7%
合计								866	100%

楼市分享-新盘 (建业云境-产品设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

采用连廊设计，2T4布局，中间户是为95m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫，整体方正，阳台连通客厅和卧室，主卧飘窗设计

1#2#3#4#6#7#9#10#楼栋平层图



B1 : 115m²三室两厅两卫

C : 95m²三室两厅一卫

B1 : 115m²三室两厅两卫

2T3布局，中间是户型面积为115m²三室两厅两卫，边户是138m²四室两厅两卫，户型方正，阳台连通，138m²户型横厅设计，主卫为干湿分离

5#8#楼栋平层图



A : 138m²四室两厅两卫

B2 : 115m²三室两厅两卫

A : 138m²四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (建业云境-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

户型整体方正，南北通透，功能布局合理，三开间朝南，采光面大，138m²主卫三段式干湿分离，但中间走道过长，造成面积浪费

A : 138m²四室两厅两卫



B1 : 115m²三室两厅两卫



B2 : 115m²三室两厅两卫



C : 95m²三室两厅一卫



- 优势：餐客一体，活动空间宽阔；主卫三段式干湿分离；主卧带有独立卫浴和衣帽间；阳台宽阔，观景效果好
- 劣势：中间走道过长，造成面积浪费

- 优势：户型方正，南北通透；阳台连通客厅与卧室，观景与采光效果好；餐客一体，活动空间宽阔；
- 劣势：次卧受噪音影响较大

- 优势：餐客一体，活动空间宽阔；主卧带有独立卫浴和衣帽间；阳台连通客厅与书房，观景与采光效果好
- 劣势：空间利用率低，中间走道过长，造成面积浪费

- 优势：户型方正，南北通透；阳台连通客厅与卧室，观景与采光效果好；餐客一体，活动空间宽阔；
- 劣势：次卧采光有限

楼市分享-新盘 (融创空港宸院-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目位于北港片区，纯洋房项目。项目于5月31日开盘推出19#共72套洋房，截止开盘结束去化64套
项目卖点：纯粹洋房+低容积率



位置	郑州港区长安路与鄱阳湖路西南角
开发商	河南佳港实业有限公司
占地面积	94亩
建筑面积	17.7万m ²
容积率	1.74
绿化率	38.25%
物业公司	融创物业
装修	精装
销售团队	自销
目前阶段	项目于5月31日开盘，推出洋房19#（4D9F1T2）共计72套，截至开盘结束共去化64套，均价12000-13000元/m ²
优惠政策	7.15-7.21送5-8万车位券，本周优惠政策暂无，价格维稳
拿地概况	该地块于2017年年底由富士康的配套用地以收并购的方式转让给融创

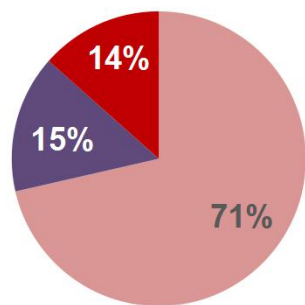
- **项目概况**：项目占地94亩，由19栋洋房和3栋社区配套构成，共22栋，西侧约300米是华夏大道，目前高架正在修建，东侧长安路，是双向六车道的港区主干道之一。
- **交通情况**：项目周边有地铁2号线延长线、地铁17号线（在建中）和地铁11号线（规划中）
- **教育配套**：项目紧邻河南省实验学校裕鸿国际学校（1.3km）、郑州122中学（1.7km）、英迪国际学校（1.8km）
- **商业配套**：锦荣悦汇城（2.1km）、沃金商业街（2km），规划中的有：大商新玛特（3.1km），丹尼斯（2.8km）
- **医疗配套**：河南省立医院(2km)

楼市分享-新盘 (融创空港宸院-户型配比)

项目由19栋洋房构成，楼层分别为7F/8F/9F洋房，主力户型为104m²三房两厅一卫(洋房为压缩户型)，占比高达71%



户型配比



- 104m²三室两厅一卫
- 127m²三室两厅两卫
- 144m²四室两厅两卫

住宅类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比
洋房	1#	4D	1T2	8	104+104	104	三室两厅一卫	64	6.7%
	2#	2D		9				36	3.8%
	3#	3D		8				48	5.1%
	5#			9				54	5.6%
	6#	2D		8	144+144	144	四室两厅两卫	32	3.3%
	7#			8				32	3.3%
	8#	4D		7	104+104	104	三室两厅一卫	56	5.9%
	9#			9				72	5.6%
	10#	2D		8	144+144	144	四室两厅两卫	32	3.3%
	11#			8				32	3.3%
	12#	3D		7	104+104	104	三室两厅一卫	42	4.4%
	15#			9				54	5.6%
	16#			9	127+127	127	三室两厅两卫	54	5.6%
	17#			8				48	5.1%
	18#	7		42				4.4%	
	19#	4D		9	104+104	104	三室两厅一卫	72	7.6%
	20#			9				72	7.6%
	21#			8				64	6.7%
	22#			7				56	5.9%
	合计								962

备注：含6套其他物业用房，因未明确在哪栋楼里，未剔除

楼市分享-新盘 (融创空港宸院-产品设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

梯户比均为1T2，104m²三房为主力户型，功能分区合理，户型狭长；127m²三房与144m²四房户型方正，采光较好

1#2#3#5#8#9#12#15#19#20#21#22#
楼栋平层图



104m²三室两厅一卫

16#17#18#楼栋平层图



127m²三室两厅两卫

6#7#10#11#楼栋平层图



144m²四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (融创空港宸院-产品设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

104m²三房为主力户型，功能分区合理，动静分区，但户型较为狭长，影响采光；127m²三房与144m²四房户型方正，采光效果好；卫生间均干湿分离

104m²三室两厅一卫



优势：

- 餐客一体；动静分离；卫生间干湿分离

劣势：

- 进深较长，户型较狭窄；次卧朝北，采光较差

127m²三室两厅两卫



优势：

- 双卧室朝阳；餐客一体；动静分离；卫生间干湿分离

劣势：

- 次卧受噪音较大

144m²四室两厅两卫



优势：

- 户型方正；餐客一体；三卧室间隔分布；主卧独立卫浴

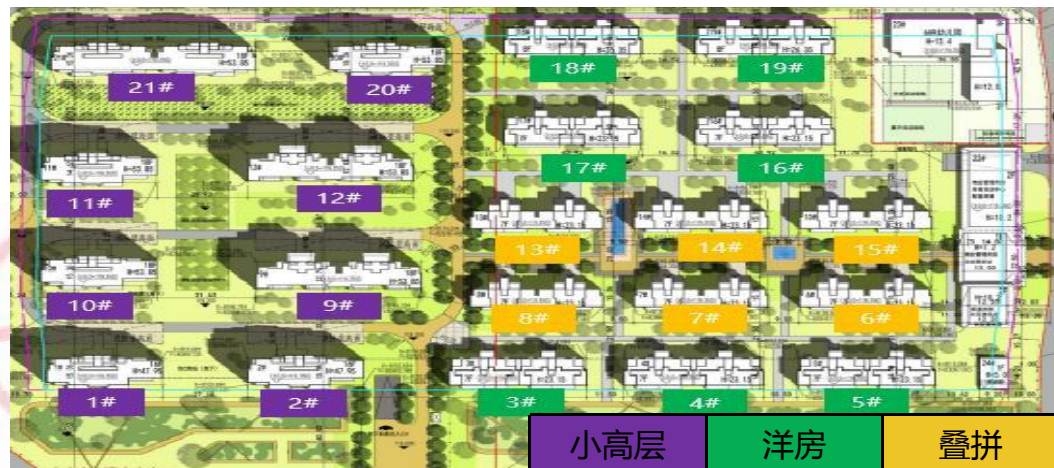
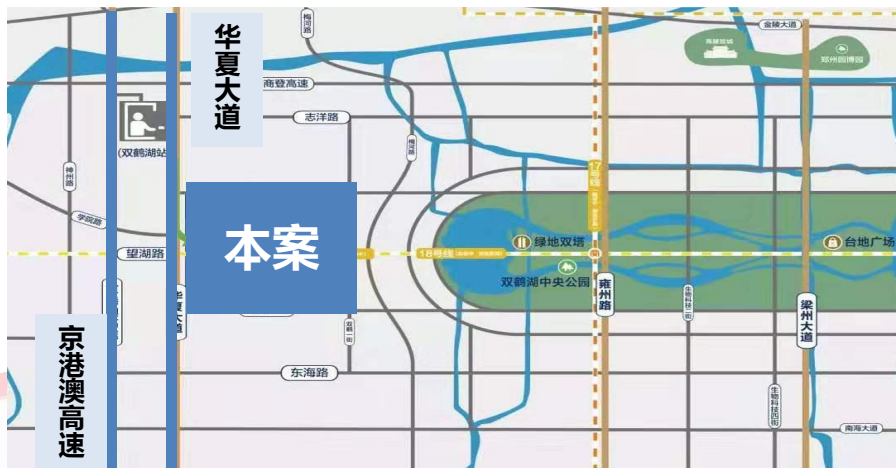
劣势：

- 动静不分离；次卧采光不足

楼市分享-新盘 (永威望湖郡-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

永威望湖郡位于南港片区，项目包含小高层、洋房和叠墅。项目一期于5月18日启动认筹，蓄客285组，并于7月底八月初首开，项目卖点：双地铁+三园一湖围绕+临近双鹤湖CBD

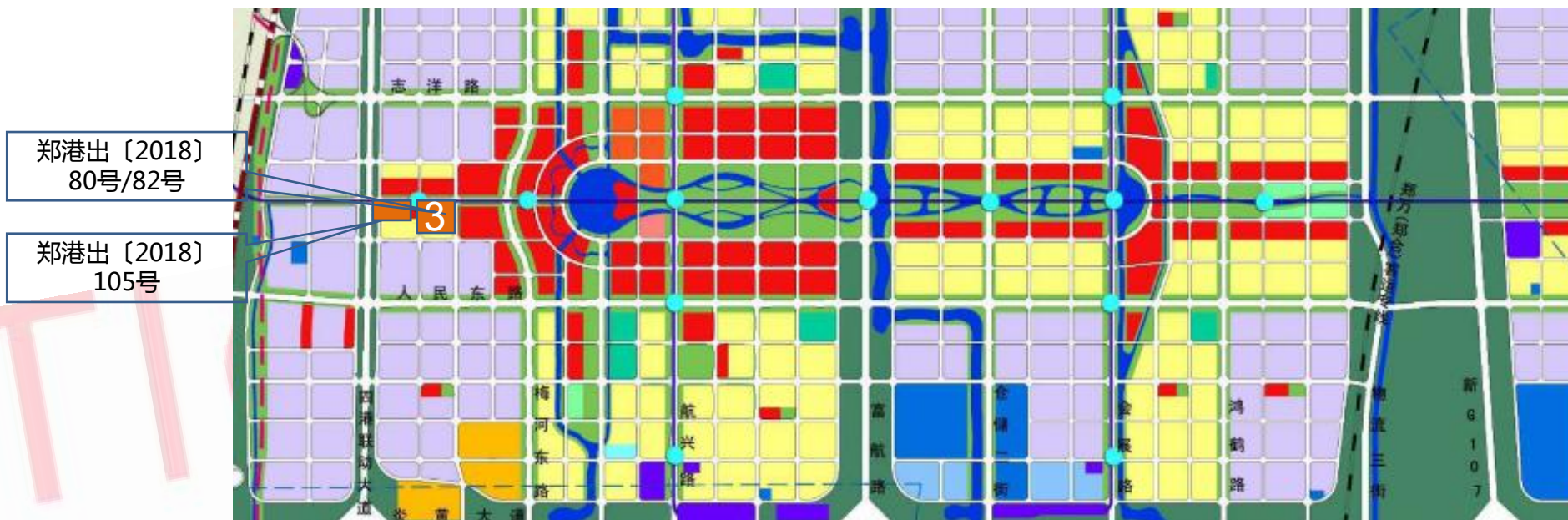


位置	郑州市航空港区华夏大道与望湖路交叉口东北角
开发商	郑州市望湖置业有限公司
占地面积	总规划占地500亩，一期108亩
建筑面积	一期15万m²
容积率	1.49
绿化率	44.13%
物业公司	郑州市永威服务有限公司
装修	高层简装，洋房和叠墅精装
销售团队	自销
预计价格	高层10000-11000元/m²，洋房13500-16000元/m²，叠墅19000元/m²
目前阶段	5月18日启动认筹，共认筹285组客户，预计7月底八月初开盘，推3-8#洋房及叠墅

- **项目概况**：总占地500亩，一期占地108亩，容积率1.49，绿化率44%，其中高层8栋，洋房7栋，叠墅6栋，共计21栋。高层有87-142m²面积段，洋房有129m²和144m²面积段，叠墅有上叠227m²、中叠181m²、下叠181m²面积段。首期推出3-8号楼，为3-5洋房，6-8叠墅
- **交通配套**：距地铁18号鹤莲湖西站（规划中）0.7km，距地铁17号线（在建中）双鹤湖公园站1.6km
- **商业配套**：距离双鹤湖CBD直线距离5km
- **教育配套**：北大附中河南分校（3.7km）

楼市分享-新盘（永威望湖郡-地块信息）

该项目规划总占地500亩，首期占地108亩，15万方，80和82号地为首期地块



地块	区域	土地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价 （万元/亩）	楼面价 （元/m²）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑港出〔2018〕80号	航空港区	望湖路以南、规划工业四街以东	52	住宅	1.49	262	2656	0%	郑州市望湖置业有限公司	招拍挂	2018-6-5
郑港出〔2018〕82号	航空港区	望湖路以南、规划工业五街以东	57	住宅	2	272	2042	0%	郑州市望湖置业有限公司	招拍挂	2018-6-5
郑港出〔2018〕105号	航空港区	望湖路以南、规划工业五街以西	57	住宅	1.49	263	2656	0%	郑州市望湖置业有限公司	招拍挂	2018-6-5

深度服务 共同成长

一期规划有小高层、洋房、叠墅，产品类型多，面积段丰富，主力为小高层121m²、117m²和142m²及洋房129m²和144m²



物业类型	面积段	占比
小高层	87m²	8%
	117m²	21%
	121m²	36%
	142m²	18%
洋房	129m²	7%
	144m²	7%
叠墅	下叠181	1%
	中叠181	1%
	上叠227	1%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	面积（㎡）	房型	套数	占比
小高层	1#、2#	1D	2T4	15	117+87+87+87	C户型117	三室两厅两卫	30	3%
						A户型87	三室两厅一卫	60	5%
						B户型87	三室两厅一卫	30	3%
	10#、11#、20#	18		D户型121	三室两厅两卫	216	18%		
				E户型142	四室两厅两卫	216	18%		
				D户型121	三室两卫两卫	216	18%		
9#、12#、21#	2D	C户型117	三室两厅两卫	216	18%				
洋房	3#、4#、5#、16#、17#、18#、19#	2D	1T2	7	144+129	F户型129	三室两厅两卫	84	7%
						J户型144	四室两厅三卫	84	7%
叠墅	6#、7#、8#、13#、14#、15#		上叠5-7层 中叠3-4层 下叠1-2层		上叠227+ 中叠181+ 下叠181	上叠227	五室两厅四卫	12	1%
						下叠181	四室两厅三卫	12	1%
						中叠181	四室两厅三卫	12	1%
合计								1188	100%

楼市分享-新盘 (永威望湖郡-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层户型为刚需类和改善类户型，有4个面积段，客户选择空间大，除高层A户型外，整体户型较为方正，三开间朝南，采光效果好，且D、E户型中有南北向双阳台，南北通透，得房率较高。但个别户型存在卫生间干湿未分区、动静未分区、门与门相对情况

高层A户型：87m²3室2厅1卫

高层B户型：87m²3室2厅1卫

高层C户型：117m²3室2厅2卫

高层D户型：121m²3室2厅2卫

高层E户型：142m²4室2厅2卫



优势：

- 餐客一体，布局合理
- 干湿分离，使用方便
- 南北卧室窗台较大，采光效果好

劣势：

- 户型狭长，除南北卧室外，其它地方采光较差。
- 主卧室与小卧室门与门相对，私密性较差



优势：

- 户型方正，布局合理
- 三开间朝南，采光充足
- 动静分区，互不干扰
- 阳台面积大，赠送面积较多

劣势：

- 卫生间干湿不分区，且位于深处，便捷性差
- 走廊较长，浪费一部分面积



优势：

- 户型方正，开间进深配比合理
- 三开间朝南，采光充足
- 动静分区，互不干扰

劣势：

- 卫生间干湿不分区
- 两个次卧门相对，入户门与卧室门相对，私密性较差



优势：

- 餐客一体，干湿分离、布局合理
- 三开间朝南，采光充足
- 南北皆有阳台，赠送面积多。

劣势：

- 动静未分区
- 餐厅与厨房相距较远，带来一定不便
- 北卧采光较差



优势：

- 三开间朝南，采光充足
- 卫生间干湿分离，使用方便
- 南北皆有阳台，赠送面积多

劣势：

- 北边双卧是采光较差
- 卧室门与门相对，私密性较差

楼市分享-新盘 (永威望湖郡-户型分析)

洋房户型分为129m²和144m²两个面积段。户型整体三开间朝南，采光充足。餐客一体，布局合理，但动静分区不合理，且卫生间干湿分区不合理。

洋房F户型：129m²3室2厅2卫



优势：

- 餐客一体，U形厨房，布局合理
- 主卧朝南，采光充足

劣势：

- 卫生间干湿分区不合理
- 动静分区不合理

洋房J户型：144m²4室2厅2卫



优势：

- 餐客一体，布局合理
- 三开间朝南，采光效果好
- 南向大阳台，视野开阔

劣势：

- 动静分区不合理
- 卫生间干湿分区不合理

楼市分享-新盘 (永威望湖郡-户型分析)

上叠户型设计较为方正，采光面大，赠送露台面积74m²（后期户型规划调整，可能会改为50m²），每层均有阳台，赠送面积大，但卫生间设计非干湿分离

上叠户型：227m²5室2厅4卫



5层



6层



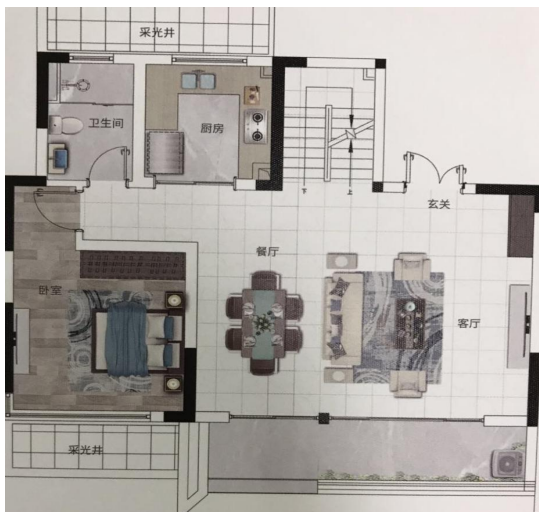
7层

楼市分享-新盘 (永威望湖郡-户型分析)

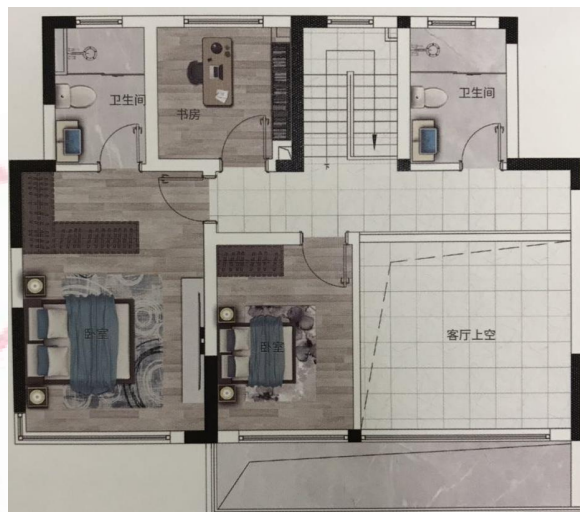
Ticheer
深度服务 共同成长

下叠、中叠户型方正，南北通透，空间利用率较高，下叠赠送约90m²的中间夹层和约40m²的庭院，中叠无赠送

下叠户型：181m²4室2厅3卫



1层

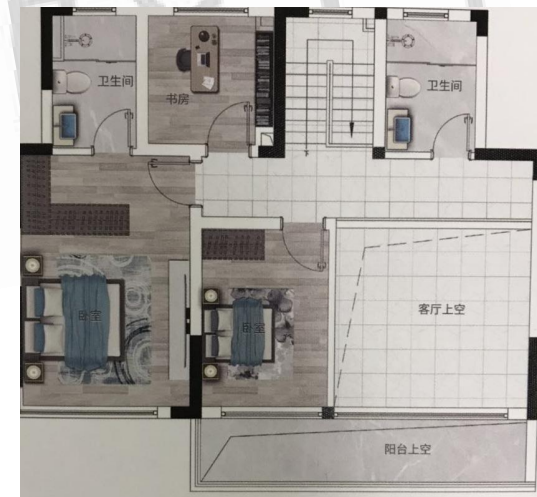


2层

中叠户型：181m²4室2厅3卫



3层



4层

备注：因项目户型规划有所变动，除首期推出3#-8#的户型不变，其余后期会有户型设计和配比的调整

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>