



郑州市市场周报【2019年第37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4个住宅项目开盘,以高层为主,共推出房源789套,去化411套,整体去化率52%

本周预售市区4.71万m²,近郊75.3万m²



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周土地市场供应10宗(6宗安置),476亩;共计成交7宗,426亩(皆为安置);登封市1宗中止;下周预计14宗竞拍,其中市区3宗,中牟10宗,新密1宗



市场监控 (数据/TOP榜)

9月3周大郑州实际成交总量3073套,环比下降9%;单盘周均来访环比下降5%,单盘周均成交量环比下降8%



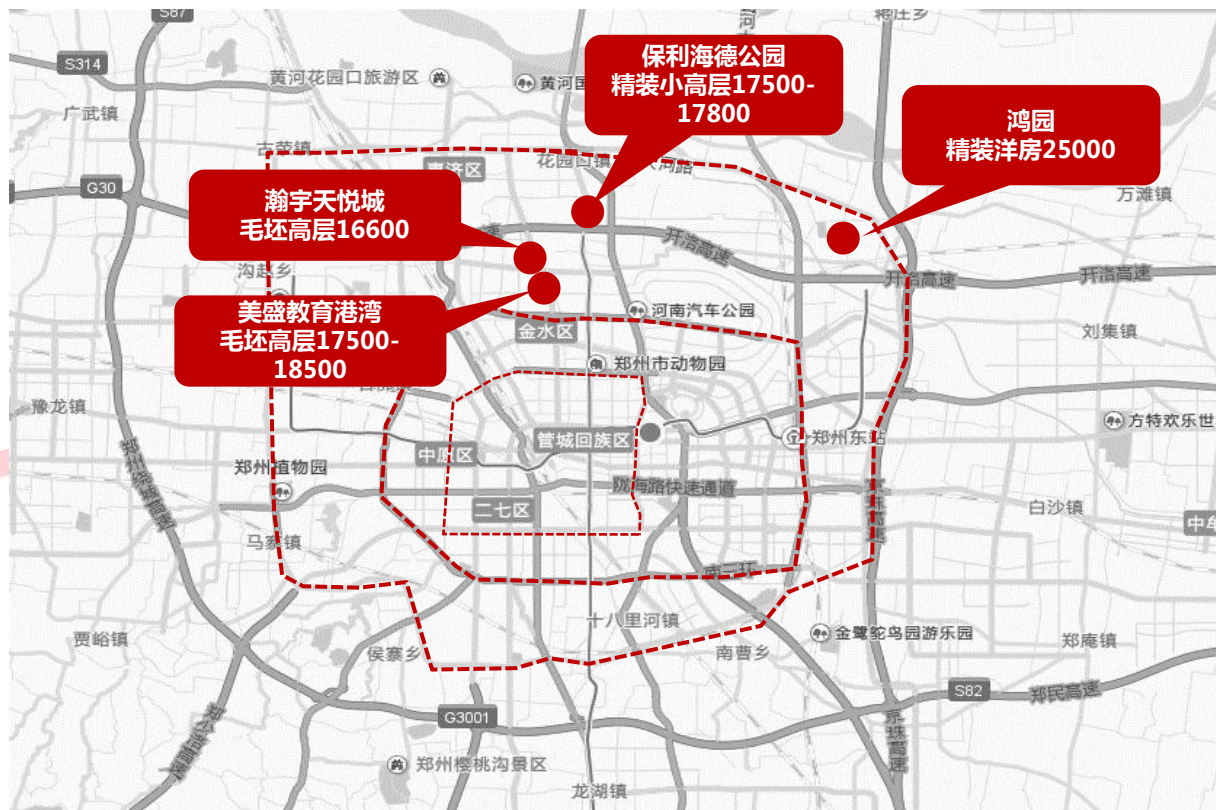
热点解读 (全国/河南/郑州)

LPR第二次报价出炉,1年期LPR较首次报价的4.25%下降5个基点,5年期LPR维持4.85%不变,主要是为了保持房地产调控政策的连续性;
美联储降准降息大规模经济刺激,19年二次降息,将联邦基金利率调整至1.75-2.00%

新盘分享

金水区泰禾东府大院

本周**4个**住宅项目开盘，推售以高层产品为主，均位于主城区金水区北部板块，共推出房源**789套**，去化**411套**，整体去化率**52%**；虽地段、配套优势显著，但板块内价格偏高，项目容积率较高，产品刚需、改善价位，现阶段市场下行，蓄客不足，客户购房谨慎，去化较为一般



住宅

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
保利海德公园	小高层	54	26	48%
美盛教育港湾	高层	297	100	34%
瀚宇天悦城	高层	406	264	65%
鸿园	洋房	32	21	66%
合计		789	411	52%

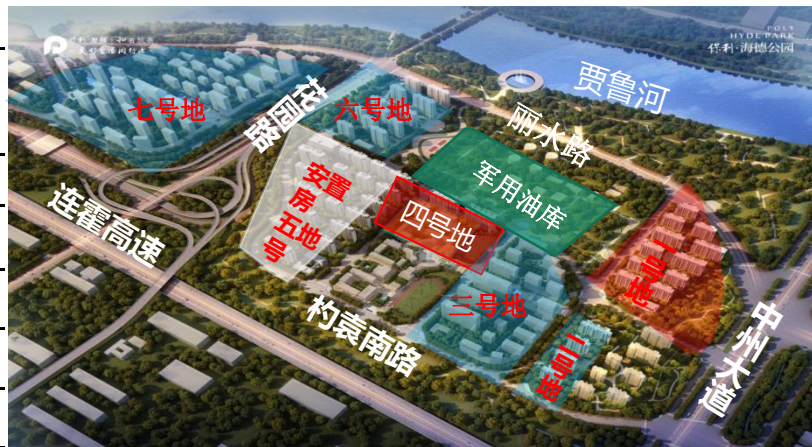
备注：上图中成交均价单位为元/㎡；洋房为标准层价格

项目动态-开盘 (保利海德公园-销售概况)

9月19日针对4号地**小高层1#**房源进行现场选房，共推出**54套**，截止当天去化**26套**，去化率**48%**

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 (4号地 20.5亩)	建面	117万㎡ (4号地7万㎡)	容积率	2.49 (1号地) 3.0 (2号地) 、 3.79 (4号地)
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	43%	
蓄客及到访	8月31日开始蓄客，累计蓄客约160组，9月7号开始验资，验资10万，验资约35组				
成交价格	均价：96㎡三房精装17500元/㎡ ；140㎡四房精装17800元/㎡				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装均价19500元/㎡				
优惠方式	①入会优惠1%；②定存优惠1%				
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（装标2000元/㎡）				
备注	无分期、无分销				

项目近期开盘	推出时间	2019-6-23	2019-8-25	2019-9-19
	推出楼栋	1号地小高层1/4/5/8#	4号地小高层3/4#	4号地小高层1#
	成交价格	16500-18800元/m ²	17800元/m ²	均价：96m ² 三房精装17500元/m ² ；140m ² 四房精装17800元/m ²
	成交套数/供应套数	282 /316	86/141	26/54



本次加推去化一般 具体分析如下：

- 1) 前期定存蓄客门槛低，水客较多，验资10万，门槛较高，但客户量不足
- 2) 此次推售1#北临油库，西邻安置区，客户认可度不高；
- 3) 此次推售户型为96m²三房与140m²四房，96m²三房户型狭长不通透，客户认可度有限；140m²四房户型面积较大，其客源有限。

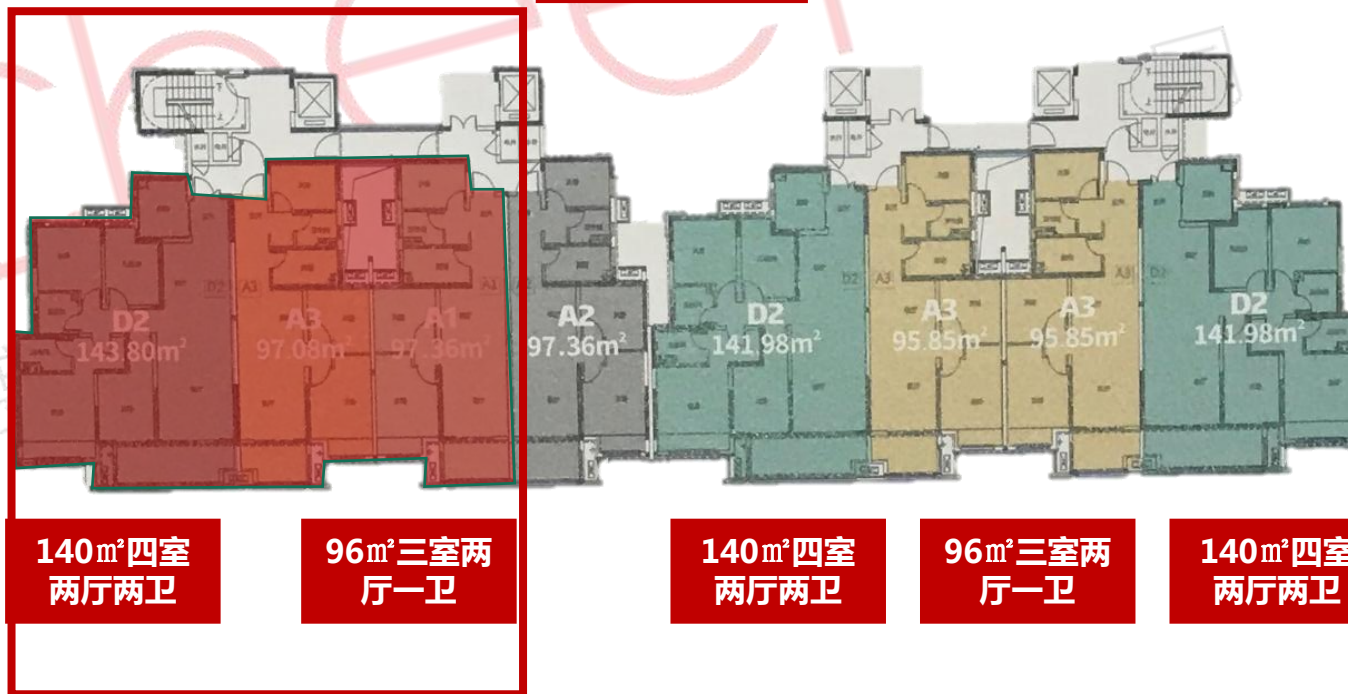
项目动态-开盘（保利海德公园-产品分析）

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#	2D	2T4	18F	三室两厅一卫	96	17500	36	19	53%
						四室两厅两卫	140	17800	18	7	39%
	合计									54	26

备注：推出1#部分房源

推出房源

1#平面图



项目动态-开盘 (保利海德公园-户型分析)

140m²四室两厅两卫



- **优势：**户型方正，三开间朝南，南北通透，餐客一体，主卧独卫且自带飘窗，动静分区，U型厨房，使用方便
- **劣势：**客卫干湿不分离，使用不便，入户门正对客厅，私密性有限

96m²三室两厅一卫



- **优势：**餐客一体，卫生间干湿分离
- **劣势：**入户为儿童房，私密性差且采光通风不佳；卫生间距离卧室较远，使用不便，过道过长，造成面积浪费

项目动态-开盘（美盛教育港湾-销售概况）

9月19日16点针对一期高层4#房源进行现场线下选房，共推出297套，去化100套，去化率34%

项目位置	金水区 文化路与国基路交会处		开发公司	郑州美盛置业有限公司	
占地	1600亩（一期占地92亩）	建面	550万m ² （一期建面36万m ² ）	容积率	5.99
营售团队	自销/易居		解筹率	32%	
蓄客及到访	未集中蓄客，8月24日首开后客户陆续认筹，累计客户约310组，到访约150组				
成交价格	均价17500-18500元/m ²				
竞品价格	瀚宇天悦城均价16600元/m ²				
优惠方式	总房款优惠3万；认筹2万优惠5%，按揭优惠0.5%；一次性优惠1%；按时签约优惠2%				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
推广渠道	户外大牌，网络推广；分销：链家				
交房标准	毛坯				

项目近期开盘	推出时间		2019-8-24	2019-9-19
	高层	推出楼栋	高层2#、3#	高层4#
		成交价格	17500元/m ²	17500-18500元/m ²
		成交套数/供应套数	340/528	100/297



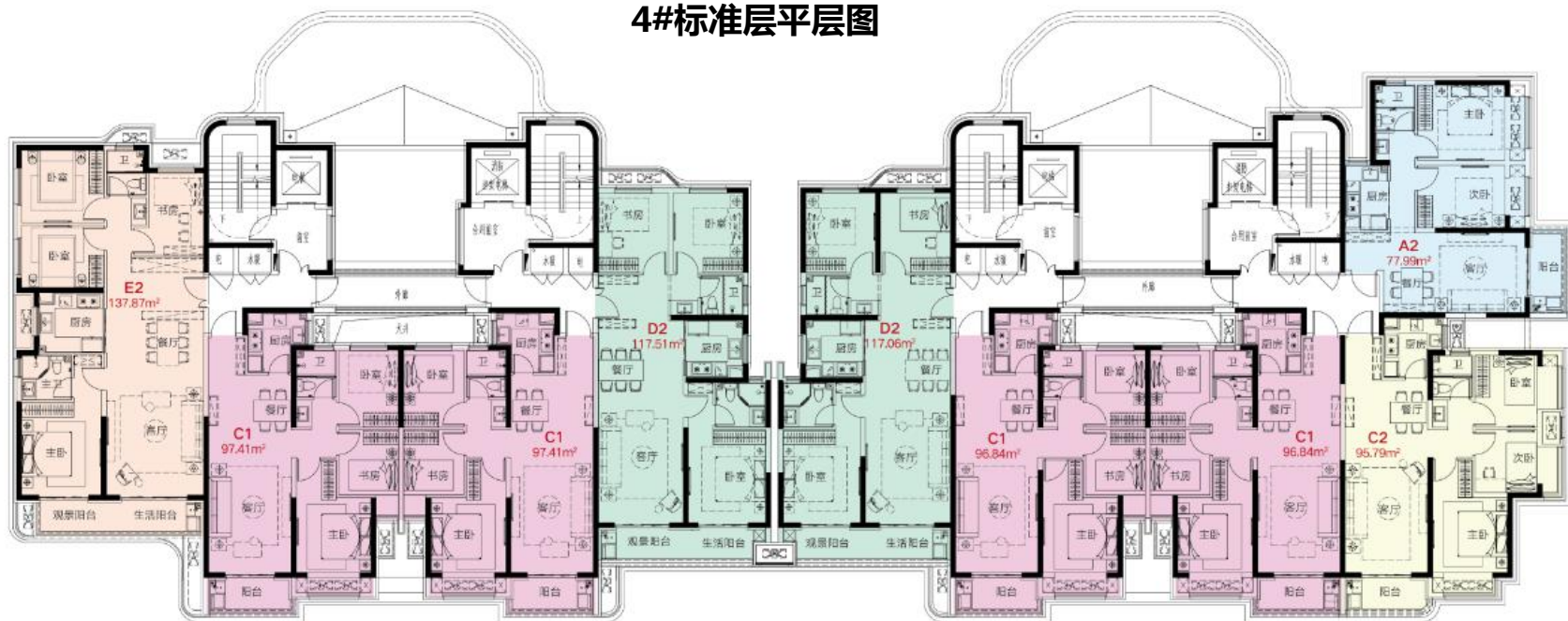
本次去化分析：去化效果较差

- 1) 本次价格整体上涨约500元/m²，推售楼栋位置一样，产品无差别
- 2) 区域内竞品项目分流客户明显（瀚宇天悦城首开单价低，16600元/m²）
- 3) 项目自身容积率较高，楼盘密度大，居住舒适度不高
- 4) 户型设置整体较差，开间小，不透透，得房率不高，客户接受度差

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4#	2D	2T5（东） 2T4（西）	34F （一层底商）	两室两厅一卫	78	18500元/㎡	33	20	61%
						三室两厅一卫	98	18000元/㎡	165	50	30%
						三室两厅两卫	117	17500-18000元/㎡	66	20	30%
						四室两厅两卫	138	17500-18000元/㎡	33	10	30%
	合计								297	100	34%

4#标准层平面图



78m²两室两厅一卫

138m²四室两厅两卫

98m²三室两厅一卫

117m²三室两厅两卫

98m²三室两厅一卫

98m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

78m²两室两厅一卫



➤ 优势：

- 户型方正，主次卧带飘窗；
- 入户设置玄关，特设儿童照看区；
- 动静分区，卫浴干湿分离；

➤ 劣势：

- 厨房正对次卧，居住体验感较差
- 为北户，通风采光效果较差

98m²三室两厅一卫



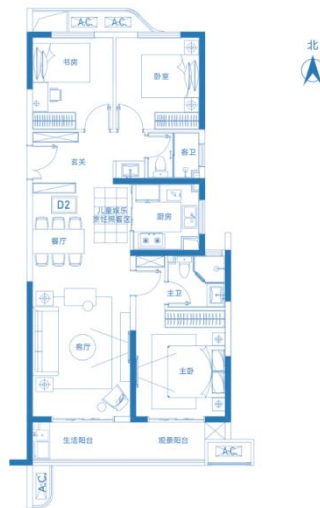
➤ 优势：

- 户型方正，主卧带飘窗；
- 入户设置玄关，客餐连动，特设儿童活动区；
- 功能布局合理，卫浴干湿分离

➤ 劣势：

- 卫生间设置较少
- 书房采光效果不好

117m²三室两厅两卫



➤ 优势：

- 三卧全明，主卧设置主卫；
- 大阳台连通主卧与客厅，采光效果佳；
- 入户设置玄关，特设儿童活动区；
- 卫浴干湿分离

➤ 劣势：

- 户型较狭长，没有做到动静分区
- 入户门正对卫生间，客户接受度较差

138m²四室两厅两卫



➤ 优势：

- 大阳台连通卧室与客厅，采光效果好；
- 入户设置玄关，特设儿童活动区；
- 主卧单独卫浴室

➤ 劣势：

- 户型较狭长、没有做到动静分区

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-销售概况)

9月21日上午九点针对**高层10#、15#**进行微信选房，推出**406套**，去化**264套**，去化率**65%**

项目位置	金水区文化路与三全路西南角		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司	
占地	97亩（一期）	建面	31.6m²（一期）	容积率	4.9（一期）
营售团队	自销		解筹率	53%	
蓄客及到访	9月4日启动认筹（交5万抵7万），蓄客17天，蓄客500组客户				
成交价格	成交均价：16600元/m²				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯：18000元/m²				
优惠方式	①交五万抵七万；②全款优惠2%；③按揭优惠1%；④准签优惠1%				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
推广渠道	道旗，道闸，围挡，地铁，广播，网络，高铁，机场				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全；无首付分期				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-9-21
	小高层 /高层	推出楼栋	10/15#
		成交价格	16600元/m²
		成交套数/供应套数	264/406

本次开盘去化一般，具体分析如下：

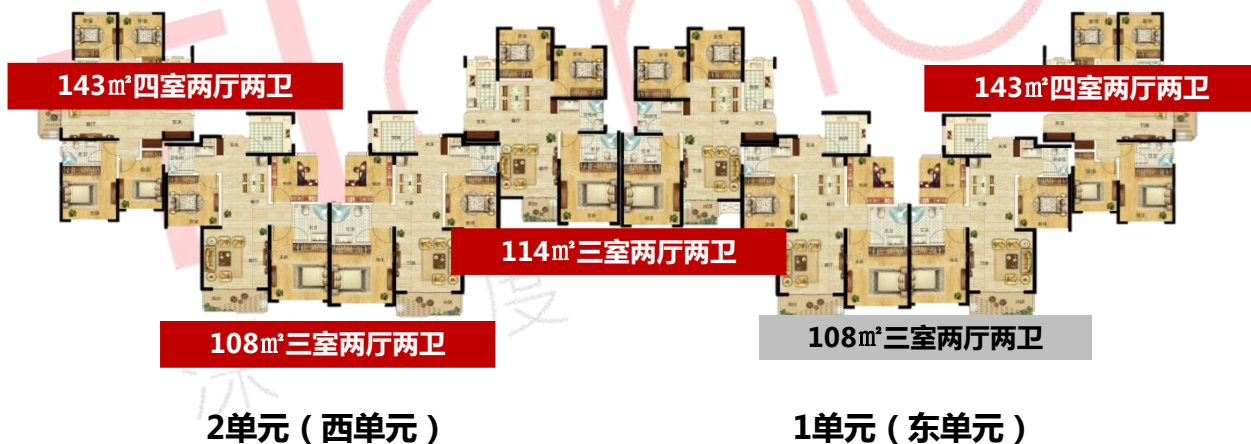
- 1) 项目位于金水区文化路与三全路西南角，周边配套成熟，但相比其他竞品，市场声音不足，开盘前无大型活动落地，首开也未借助分销等渠道；
- 2) 市场下行期间客户购房更为谨慎，决策周期延长，加之项目自身蓄客周期偏短，户型设计较为一般，综合原因导致首开表现低于预期。



项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-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	10#	2D	2T4	34F	三室两厅两卫	108	17000	68	264	65%
						三室两厅两卫	114	16500	68		
						四室两厅两卫	143	16900	66		
		15#	2D	2T4	34F	三室两厅两卫	125	16900	68		
						三室两厅两卫	108	17000	68		
						三室两厅两卫	114	16500	68		
	合计								406	264	65%

10#楼平面图



15#楼平面图



注：10/15#东单元108m²未推

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

整体户型方正通透，大户型主卧双飘窗设计，采光效果较好；
大部分户型基本为两开间朝南，通透性打折，个别户型设计缺陷较为突出

108m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正，采光良好

不足：

- 公卫暗卫设计，居住舒适度打折
- 动静不分区，次卧隐私感较弱
- 南北向通透性差

114m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正、南北通透
- 动静分区

不足：

- 入户门直对公卫，设计缺陷较突出

125m²三室两厅两卫



优点：

- 户型方正
- 公卫三段式，使用方便，南向横厅设计，
- 空间利用率高

不足：

- 动静不分区，半通透

143m²四室两厅两卫



优点：

- 户型方正，布局紧凑，南北通透
- 横厅设计，空间利用率高

不足：

- 卧室分布在两侧，私密性受影响

项目动态-开盘（鸿园-销售概况）

9月22日推出六期洋房25#共计32套，去化21套，去化率66%；9月7日启动交1万认筹，截止开盘蓄客约29组

项目位置	金水区 鸿宝路与鸿苑路交叉口 向北800米		开发公司	河南鸿宝置业有限公司	
占地	133亩（六期）	建面	17万m²（六期）	容积率	1.29
营售团队	自销		解筹率	72%	
蓄客及到访	9月7日启动交1万认筹，截止开盘蓄客约29组				
成交价格	精装洋房首层26500元/m²，标准层25000元/m²，顶层26000元/m²				
竞品价格	康桥东麓园 精装洋房28500元/m²				
优惠方式	洋房交一万总房款优惠三万				
客户来源	多来自金水区与郑东新区，客户占比达75%左右；其中31-45岁年龄段占比45%，客户职业多为私营企业主及企业高管，来访渠道主要为老带新、朋友介绍				
推广渠道	路牌、广播、高铁站飞机场广告大牌、道旗、短信、圈层营销				
交房标准	精装（标准4000元/m²）				
备注	首层赠送花园，顶层赠送露台				

本案 近期 开盘	推出时间		2019-8-31	2019-9-22
	小高层/高层	推出楼栋	六期洋房21#/23a#/28#叠墅 13#/18#	六期洋房25#
		成交价格	洋房25000元/m ² （精装） 叠墅30000元/m ² （毛坯）	洋房25000元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	84/121	21/32



新推 在售 待售 内购

本次开盘去化分析

本次去化效果一般：

- 1) 项目位于杨金东、龙子湖北部片区，目前区域配套设施匮乏；
- 2) 六期为纯改善产品，目标客群受限；
- 3) 距上次六期首开节点较近，本次蓄客略显不足

项目动态-开盘 (鸿园-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 ）	成交均价	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	25#	2D	1T2	8F	首层 两室两厅两卫	132-134	26500	4	21	66%
						标准层 三室两厅三卫	153-159	25000	24		
						顶层 三室两厅两卫	134-136	26000	4		
	合计								32	21	66%

六期产品设计较为纯粹，户型设计方正通透，得房率以及居住舒适度较高，赠送面积较多

洋房【首层】132-134m²两室两厅两卫



洋房【标准层】153-159m²三室两厅三卫



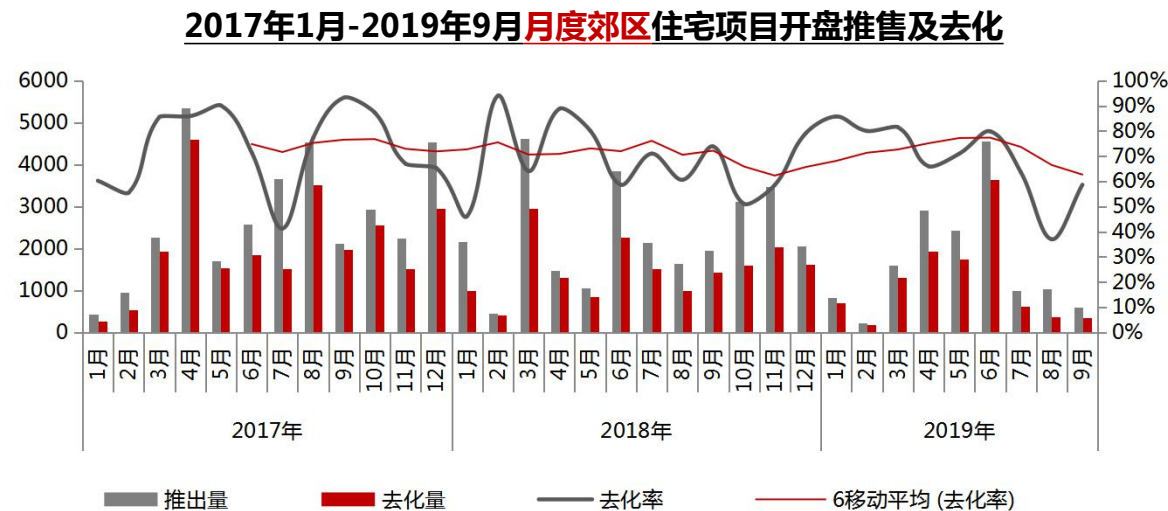
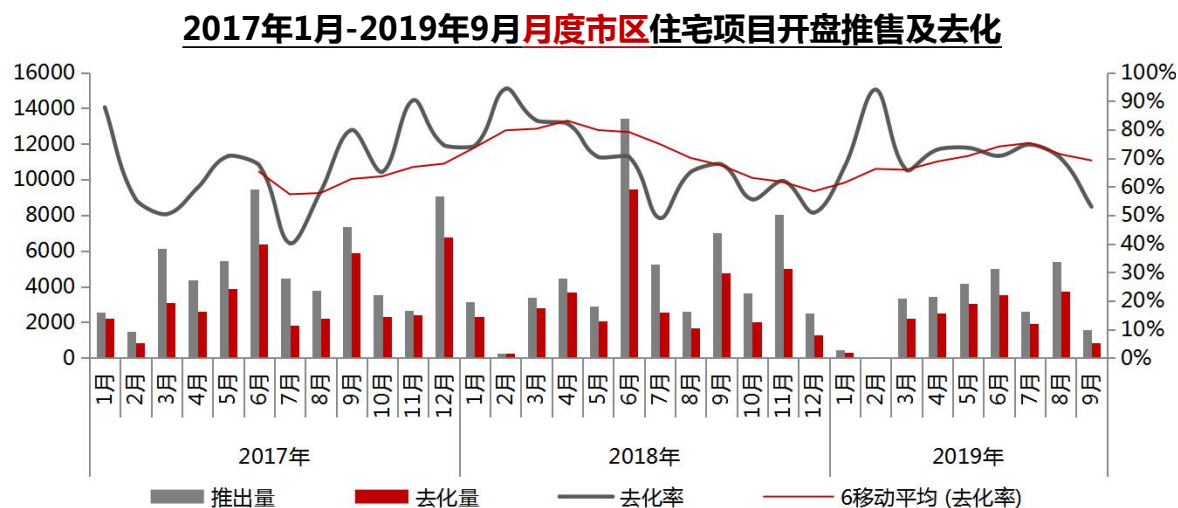
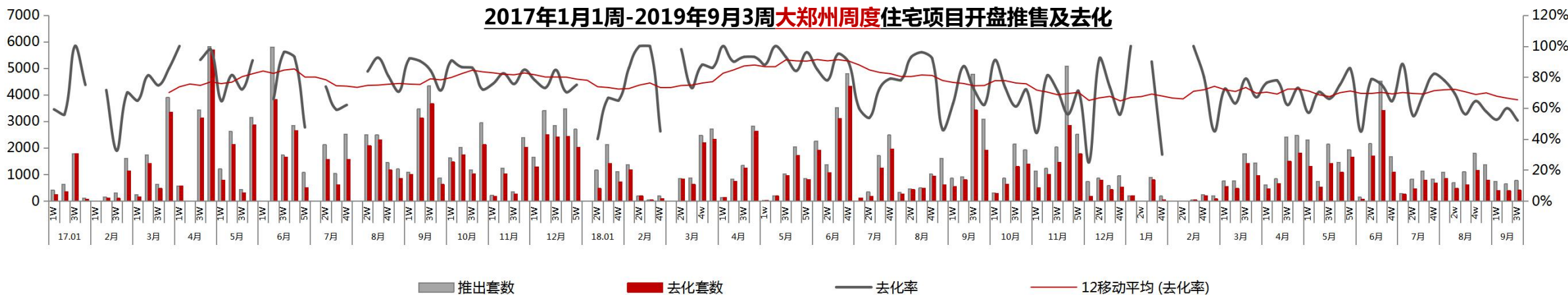
洋房【顶层】134-136m²三室两厅两卫



注：首层赠送花园约20m²，顶层赠送露台

项目动态-开盘效果

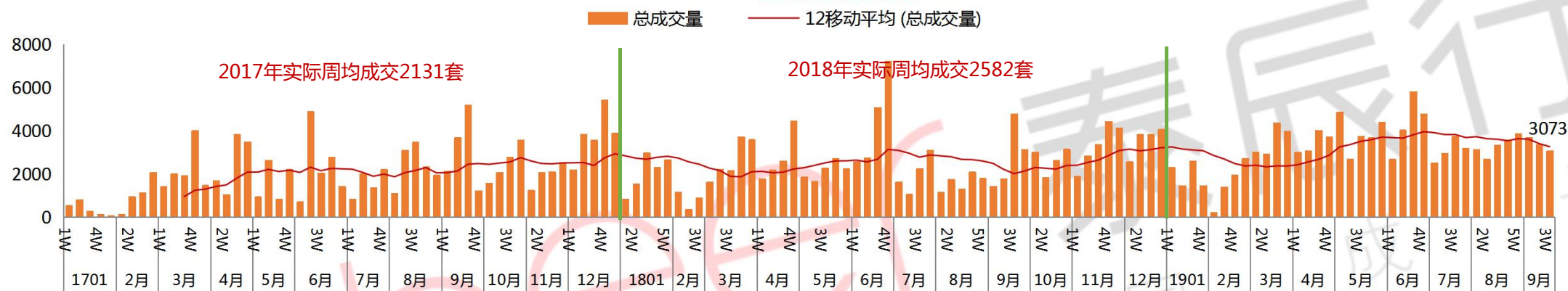
本周**4**个住宅项目开盘，共推出房源**789**套，去化**411**套，整体去化率**52%**；9月房企推盘节奏放缓，市场下行，客户购房谨慎，推盘项目数量下降明显，多项目以小平推为主



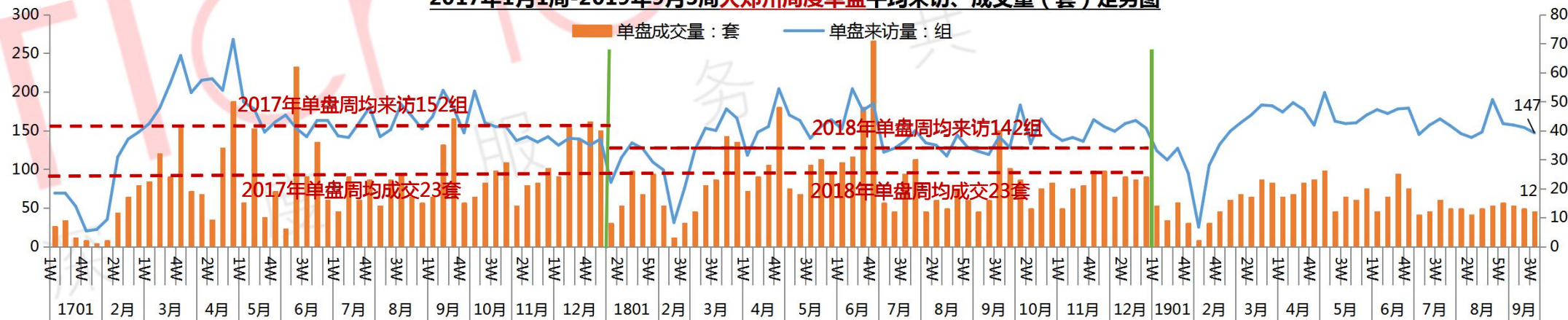
市场监控-整体数据-周度大郑州

9月3周大郑州实际成交总量**3073套**，环比下降**9%**；单盘周均来访**环比下降5%**，单盘周均成交量**环比下降8%**

2017年1月1周-2019年9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9月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

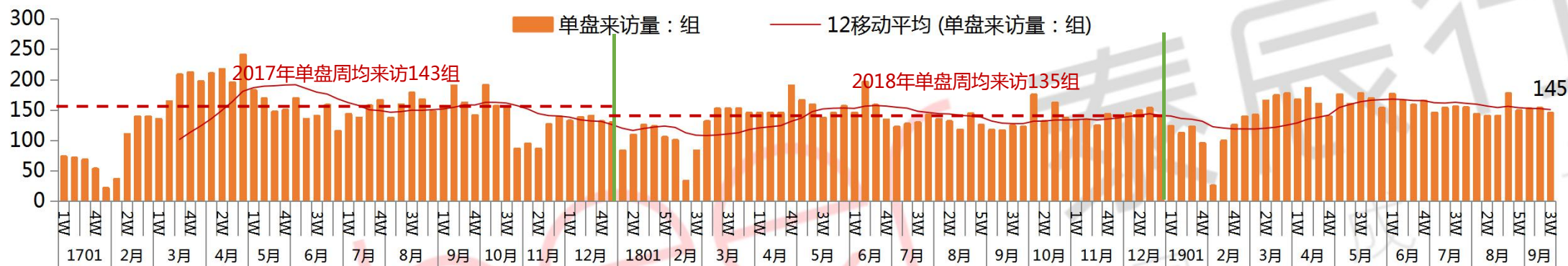


◆ 9月3周大郑州实际监控到住宅项目291个，共计来访42723次，其中单盘平均来访147次；监控到住宅在售项目265个，共计成交3073套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目5个，全新待售项目18个

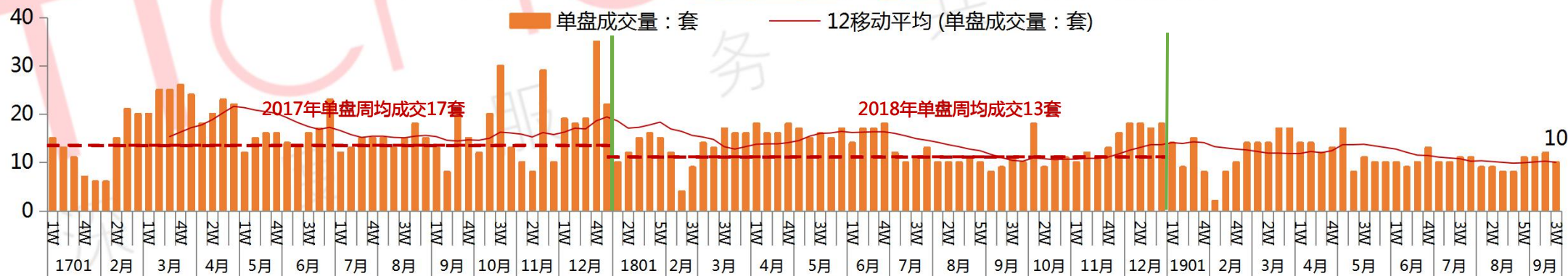
市场监控-平销数据-周度大郑州

9月3周平销项目单盘周均来访量**环比降低5%，同比上升17%**；单盘周均成交量**环比下降17%，同比下降9%**

2017年1月1周-2019年9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9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）



◆ 9月3周**市内八区**实际监控到住宅项目169个，共计来访27048次，其中单盘平均来访161次；监控到住宅在售项目149个，共计成交1690套，单盘平均成交11套；其中无货在售项目4个，全新待售项目13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：9月3周住宅平销套数TOP10共计销售**483**套，环比**下降16%**

住宅销售：9月3周住宅开盘项目**4**个，加推项目**4**个；住宅销售套数TOP20共计销售**1197**套，环比**下降10%**

9.16-9.22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	碧桂园西湖	高新区	88	高层、小高层	精装15200-16000	1.06
2	瀚宇天悦湾	荥阳	58	高层	特价房7000	0.61
3	郑西鑫苑名家	荥阳	57	高层	特价房7200	0.57
4	亚新美好天境	中牟	49	高层	内购10000	0.54
5	五龙新城	高新区	42	高层	12700-14200	0.46
6	康桥九溪郡	新郑	42	高层	9500	0.46
7	龙湖锦艺城	新郑	41	高层、洋房	高层9500-10100 洋房12500	0.45
8	坤达江山筑	新郑	38	高层、洋房	高层8500 洋房9700	0.38
9	融创城	管城区	36	高层、小高层	13500	0.40
10	普罗旺世理想国	中牟	32	高层、洋房、别墅	高层12500 洋房15000	0.45

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

9.16-9.22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	金水区	瀚宇天悦城	264	11	高新区	五龙新城	42
2	金水区	美盛教育港湾	100	12	新郑	康桥九溪郡	42
3	高新区	碧桂园西湖	88	13	新郑	龙湖锦艺城	41
4	高新区	正南湖西学府	63	14	新郑	坤达江山筑	38
5	中牟	路劲九郡	60	15	管城区	融创城	36
6	荥阳	瀚宇天悦湾	58	16	中牟	普罗旺世理想国	32
7	金水区	融创中永中原大观	57	17	新郑	华南城中园	32
8	荥阳	郑西鑫苑名家	57	18	新郑	康桥那云溪	32
9	中牟	亚新美好天境	49	19	新郑	正商智慧城	31
10	管城区	鑫苑国际新城	45	20	高新区	大正水晶森林	30

备注：正南湖西学府9月21日加推12号楼高层54套，10号楼洋房28套，高层成交价11250元/㎡，洋房成交价13500元/㎡；其中高层加推房源较之前降价250元/㎡，

项目动态-新增预售

本周市内八区新增预售**2**个项目，均为住宅预售，总住宅建面**4.71万m²**，**均已在售**

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)
金水区	【2019】郑房预售字 (4725)号	美盛尚城星汇苑项目(一期)	美盛教育港湾	2019/9/18	住宅	4#	3.24	3.10	297	0.141	11	已售
金水区	【2019】郑房预售字 (4724)号	保利溪岸3号院	保利海德公园	2019/9/18	住宅	1#	1.61	1.61	141	0	0	已售
合计							4.85	4.71	438	0.141	11	——

近郊新增预售**26**个项目，集中在中牟(23个)，其中预售住宅总建面**75.3万m²**(中牟多项目集中拿预售共**65.2万m²**，且大部分**均已在售**)，非住宅建面**20.7万m²**(其中融信城市之窗公寓预售**1819套**，**5万m²**，待售)

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)
金水区	【2019】郑房预售字 (4725)号	美盛尚城星汇苑项目(一期)	美盛教育港湾	2019/9/18	住宅	4#	3.24	3.10	297	0.141	11	已售
金水区	【2019】郑房预售字 (4724)号	保利溪岸3号院	保利海德公园	2019/9/18	住宅	1#	1.61	1.61	141	0	0	已售
龙湖区	190182	正荣璟园	正荣府	2019/9/20	住宅	7#	1.40	1.40	137	0.0	0	已售，精装高层9000
龙湖区	190185	华南城中园二组团	华南城中园	2019/9/20	住宅	25#	2.60	2.60	241	0.0	0	待售
龙湖区	190183	华南城中园二组团	华南城中园	2019/9/20	住宅	18#	2.94	2.94	269	0.0	0	待售
龙湖区	190184	华南城中园二组团	华南城中园	2019/9/20	住宅	21#	1.46	1.46	137	0.0	0	待售
航空港区	G0337	正弘中央公园空港花园13地块	正弘中央公园	2019/9/16	住宅	9#、12#、15#	1.78	1.78	126	0.0	0	已售
中牟	【2019】郑房预字第 (ZM190098)号	云庐三号院	万科长基云庐	2019/9/17	住宅	13A-18#\21-22#\32#	2.16	2.16	98	0	0	已售
中牟	ZM190080	幸福园	名门紫园	2019/9/17	住宅	1-2#	0.22	0.22	8	0	0	已售
中牟	ZM190108	雁鸣叙(南区)	绿都雁鸣叙	2019/9/17	商业	44#、46-47#、64-65#	0.36	0.00	0	0.4	32	已售
中牟	ZM190102	雁鸣叙(南区)	绿都雁鸣叙	2019/9/17	商业	18#、24#	0.07	0.00	0	0.1	6	待售
中牟	ZM190109	雁鸣叙(南区)	绿都雁鸣叙	2019/9/17	商业	13-14#、43#、66#、69-72#	0.55	0.00	0	0.5	47	13#已售，其余待售

项目动态-新增预售

区域	预售许可证号 (预售前)	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/㎡)
中牟	ZM190087	东方领域	东方领域	2019/9/17	住宅+商业	8#A座、8#B座	3.72	3.33	310	0.4	25	已售
中牟	ZM190078	生态城一号院	碧桂园生态城	2019/9/17	住宅+商业	17#、23#	0.37	0.25	18	0.1	8	已售
中牟	ZM190107	平安福邸	平安福邸	2019/9/17	住宅	9#	0.50	0.50	23	0.0	0	已售
中牟	ZM190106	路劲·汇景花园	路劲·汇景花园	2019/9/17	住宅+商业	27#、40#	3.14	2.97	520	0.2	8	已售
中牟	(2019)郑房预字第 ZM190119	美好天境苑	亚新美好天境	2019/9/17	住宅+商业	3#、5#	2.77	2.70	246	0.1	5	3#已售, 精装高层 11000,5#待售
中牟	ZM190103	正中国际	正中国际	2019/9/17	商业/办公	3#	2.21	0.00	0	2.2	432	已售
中牟	ZM190113	平安福邸	平安福邸	2019/9/17	住宅	12#	0.19	0.19	12	0.0	0	已售
中牟	2019郑房预字第 ZM190085	远洋万和四季	远洋万和四季	2019/9/17	住宅	4#	0.88	0.88	68	0.0	0	已售, 去化了一半
中牟	2019郑房预字第 ZM190066	远洋万和四季	远洋万和四季	2019/9/17	住宅	3#	0.98	0.98	68	0.0	0	已售
中牟	2019郑房预字第 ZM190051	远洋万和四季	远洋万和四季	2019/9/17	住宅	2#	0.57	0.57	28	0.0	0	已售, 毛坯高层9800
中牟	ZM190118	中部汽贸港	中部汽贸港	2019/9/17	商业	2-10#	4.84	0.00	0	4.8	694	已售
中牟	ZM190115	中部汽贸港	中部汽贸港	2019/9/17	商业办公	11-1#、11-2#、 17-1#、17-2#	2.66	0.00	0	2.7	296	已售
中牟	ZM190117	中部汽贸港	中部汽贸港	2019/9/17	商业	23-25#	2.84	0.00	0	2.8	591	已售
中牟	ZM190116	中部汽贸港	中部汽贸港	2019/9/17	商业	26#	0.95	0.00	0	0.9	197	已售
中牟	ZM190083	康桥东溪郡壹号院	康桥香溪里	2019/9/17	住宅	11-12#	2.57	2.57	239	0.0	0	已售, 毛坯高层9800
中牟	ZM190086	康桥香溪郡五号院	康桥香溪郡	2019/9/17	住宅	1#、3#	3.52	3.52	282	0.0	0	已售, 毛坯高层 11000-11500
中牟	ZM190076	康桥香溪郡五号院	康桥香溪郡	2019/9/17	住宅	26#	1.17	1.17	104	0.0	0	已售
中牟	ZM190055	康桥香溪郡五号院	康桥香溪郡	2019/9/17	住宅	28-29#	2.26	2.26	208	0.0	0	已售
中牟	ZM190096	融信城市之窗	融信城市之窗	2019/9/17	办公	6#、8#	5.03	0.00	0	5.0	1819	待售
中牟	ZM190071	泓泉宫小区	路劲九郡	2019/9/17	住宅+商业	3A#、13B#	2.03	1.99	162	0.0	5	已售, 毛坯高层8800
中牟	ZM190048	泓泉宫小区	路劲九郡	2019/9/17	住宅+商业	3B#、13	1.97	1.94	158	0.0	4	已售, 毛坯高层8800
中牟	ZM190120	泓泉宫小区	路劲九郡	2019/9/17	住宅+商业	12#、13A#	3.30	3.09	260	0.2	17	12#没推, 13#已售, 毛坯高层8800

项目动态-新增预售

Ticheer
深度服务 共同成长

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㎡)	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/㎡)
中牟	ZM190049	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	36#、37#	1.89	1.89	170	0.0	0	已售, 精装小高层12000
中牟	ZM190111	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	12#	0.88	0.88	72	0.0	0	已售, 精装小高层12000
中牟	ZM190110	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	6#	1.10	1.10	108	0.0	0	已售, 精装小高层12000
中牟	ZM190101	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	18#、25#、31#、 13#	1.78	1.78	120	0.0	0	已售, 精装小高层12000, 洋房 13500
中牟	ZM190077	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	7#、18#	2.20	2.20	216	0.0	0	已售, 精装小高层12000
中牟	ZM190072	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	19-20#	0.83	0.83	36	0.0	0	已售, 精装洋房13500
中牟	ZM190058	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	30#	0.57	0.57	24	0.0	0	已售, 精装洋房13500
中牟	ZM190057	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	25#	0.64	0.64	44	0.0	0	已售, 精装洋房13500
中牟	ZM190050	碧海花苑南苑	碧桂园中央公园	2019/9/17	住宅	28#	0.57	0.57	24	0.0	0	已售, 叠拼14000
中牟	ZM190095	建业电影小镇之橙园	建业电影小镇之橙园	2019/9/17	住宅	8#、11-13#	3.33	3.33	218	0.0	0	已售, 毛坯高层11500
中牟	ZM190114	建业电影小镇之橙园	建业电影小镇之橙园	2019/9/17	住宅	14#	1.25	1.25	107	0.0	0	已售, 毛坯高层11500
中牟	ZM190092	雁明府一期	永威上和府	2019/9/17	住宅	B-1地块6#、9#	0.40	0.40	8	0.0	0	已售, 毛坯洋房13000-14000
中牟	ZM190100	建业瑞园	建业新筑	2019/9/17	住宅	33-36#	2.68	2.68	176	0.0	0	已售, 洋房14000-14500, 叠拼: 下叠25000-28000、中叠19000、 上叠18000
中牟	ZM190097	普罗城西11苑	普罗旺世理想国	2019/9/17	住宅	1#、9#	2.99	2.99	240	0.0	0	已售, 精装高层12500
中牟	ZM190126	金科博翠书院	金科博翠书院小镇	2019/9/17	住宅	11#	1.37	1.37	100	0.0	0	已售, 毛坯高层9500
中牟	ZM190112	金科博翠书院	金科博翠书院小镇	2019/9/17	住宅	9-10#	2.44	2.44	178	0.0	0	已售, 毛坯高层9500
中牟	ZM190073	金科博翠书院	金科博翠书院小镇	2019/9/17	住宅	6-7#	1.06	1.06	64	0.0	0	已售, 毛坯洋房12500
中牟	ZM190047	金科博翠书院	金科博翠书院小镇	2019/9/17	住宅	3#、5#	1.06	1.06	64	0.0	0	已售, 毛坯洋房12500
中牟	ZM190105	星联安郡北苑	星联安郡	2019/9/17	住宅	13#	0.51	0.51	34	0	0	团购房, 不对外出售
中牟	ZM190067	星联安郡北苑	星联安郡	2019/9/17	住宅+商业	9#	1.05	0.99	69	0.7	6	
中牟	ZM190084	星联安郡北苑	星联安郡	2019/9/17	住宅	4#	1.24	1.24	90	0	0	
中牟	ZM190099	星联安郡北苑	星联安郡	2019/9/17	住宅+商业	1-2#、7-8#、15#	3.70	3.61	313	0.09	6	
中牟	ZM190056	星联安郡北苑	星联安郡	2019/9/17	住宅+商业	3#、5-6#、14#	2.76	2.69	176	0.07	4	
中牟	ZM190105	星联安郡北苑	星联安郡	2019/9/17	住宅	13#	0.51	0.51	34	0	0	
合计							96.01	75.35	6373	20.67	4202	——

土地梳理-总览

本周土地市场供应10宗，供应主力在航空港区；成交7宗，在新郑市区和航空港区，皆为安置，共426亩；登封市1宗96亩住宅用地中止，下周竞拍14宗，市区3宗，中牟10宗，新密1宗

本周

供应 10宗，476亩

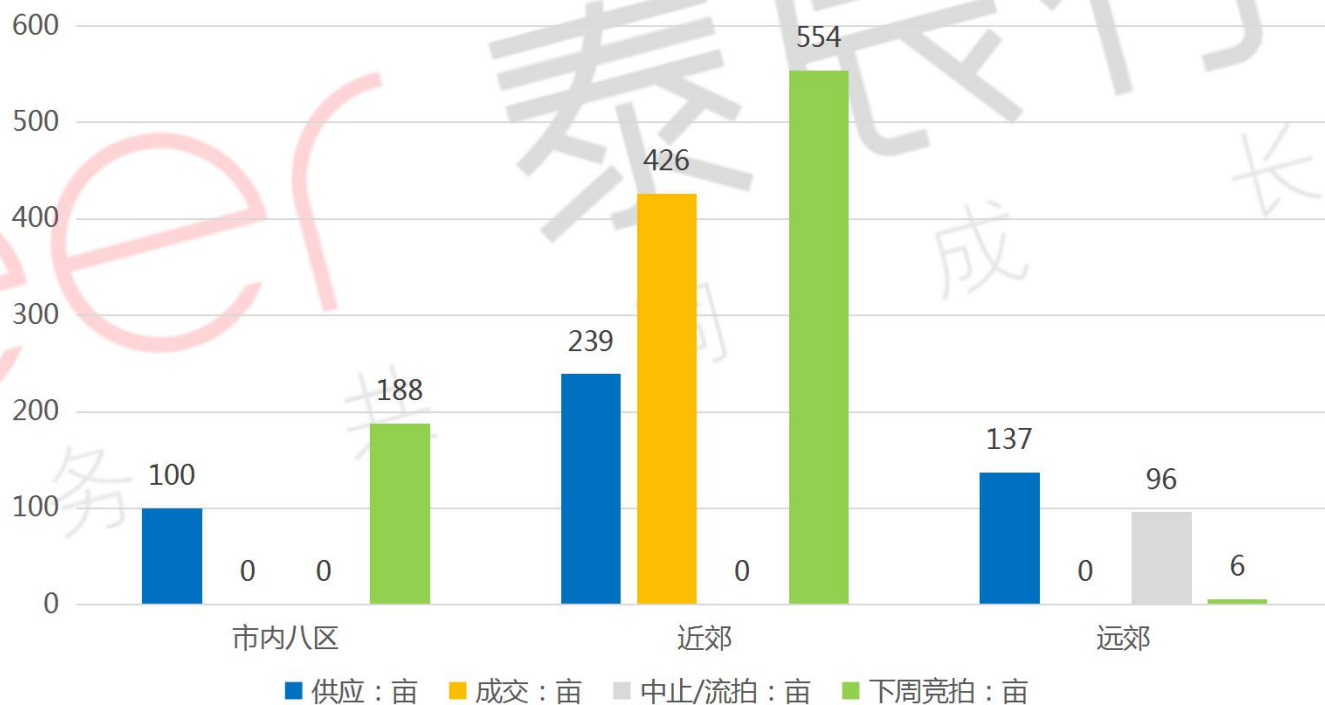
成交 7宗，426亩

地价 396万元/亩

中止流拍 1宗，96亩

下周

竞拍 14宗，748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

本周大郑州土地供应分布图



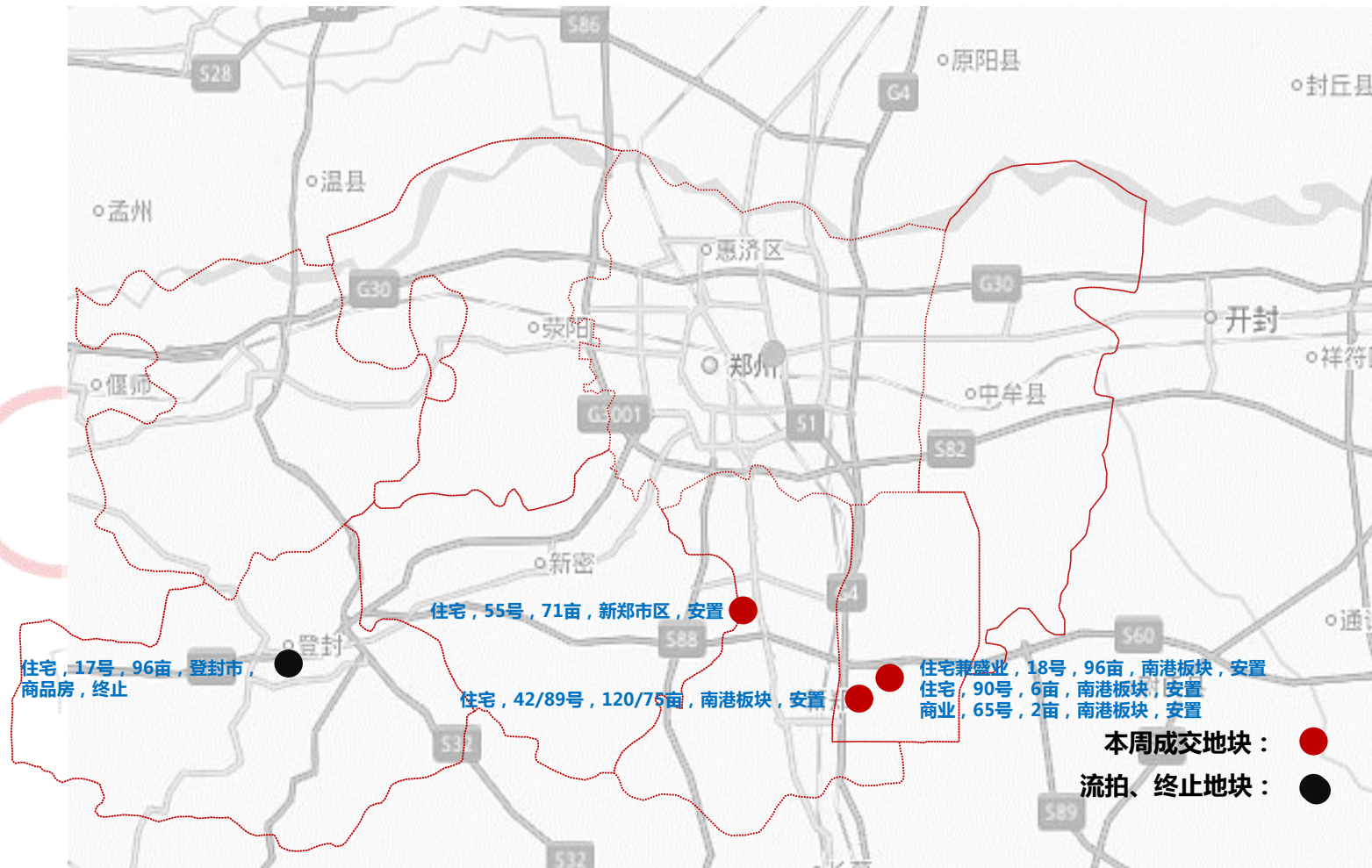
数据来源: 公共资源交易中心

土地梳理-土地供应

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	板块/市区	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
2019-9-18	2019-10-17	郑政出〔2019〕79号（网）	银山路南、佳合路西	迎宾路板块	100	住宅	19.96	3	73978	741	3706	万科、天伦	万科天伦紫台	东赵村	安置	——
2019-9-16	2019-10-18	郑港出〔2019〕23号（网）	国泰路以东、规划领事馆北六路以北	北港板块	59	住宅	58.92	3.5	20922	355	1522	——	——	——	安置	出让住宅用地34421.54平方米，划拨幼儿园用地4860平方米
2019-9-16	2019-10-18	郑港出〔2019〕24号（网）	国泰路以东、太湖路以南	北港板块	42	住宅	41.54	3.3	13392	322	1466	——	——	——	安置	出让住宅用地21210.09平方米，划拨幼儿园用地6480平方米
2019-9-16	2019-10-18	郑港出〔2019〕26号（网）	洞庭湖路（郑港四路）以南、凌风街（郑港三街）以西	北港板块	57	住宅兼容商业	57.19	2	21514	376	2821	——	——	——	安置	商业服务员设施用地比例不得超过总建筑面积的10%
2019-9-16	2019-10-18	郑港出〔2019〕100号（网）	凌风街以东、凌飞街以西、洞庭湖路以南	北港板块	70	住宅兼容商业	69.67	2.8	27974	402	2151	——	——	——	安置	商业服务员设施用地比例不得超过总建筑面积的10%
2019-9-16	2019-10-18	郑港出〔2019〕98号（网）	苑陵路以北、园博西路以东	中港板块	11	商业	11.46	1.2	3418	298	3727	——	——	——	商品房	——
2019-9-17	2019-10-23	登政出〔2019〕18号（网）	登封市颍河路与嵩阳路交叉口东北角	登封市	5	住宅	0.69	1.9	1241.18	229	1809	——	——	——	商品房	——
2019-9-20	2019-10-21	2019-143	河图路西，和谐路北	巩义市	52	商服	9.66	2.8	7714	149	798	——	——	——	商品房	——
2019-9-20	2019-10-21	2019-122	河图路以东，和谐路北	巩义市	23	住宅	3.07	2	6772	294	2206	——	——	五里堡社区东片区	安置	——
2019-9-20	2019-10-21	2019-114	青龙山东路、广场北街北	巩义市	57	住宅	7.62	2	12045	211	1582	——	——	——	商品房	——
合计					476		279.78									

本周大郑州土地成交分布图



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	房企	备注
2019-9-16	新郑出〔2019〕55号(网)	城关乡新密路北侧、107辅道东侧	新郑市区	71	住宅	安置	11.83	2.5	11357	160	960	0%	浩创盛世龙城高层毛坯5200	1	郑州德广置业有限公司	——	——
2019-9-18	邙港出〔2019〕25号(网)	国泰路以东、规划领事馆北八路以南	北港板块	56	住宅兼容商业	安置	13.16	3.5	22063	391	1676	0%	正弘中央公园高层毛坯10500	1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	——
2019-9-18	邙港出〔2019〕18号(网)	幸安西路以北、仙霞街以东	南港板块	96	住宅兼容商业	安置	22.42	3.5	37231	387	1660	0%	招商公园与湖高层精装9400	1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	——
2019-9-18	邙港出〔2019〕42号(网)	规划工业二路以南、规划生物科技一街以东	南港板块	120	住宅	安置	27.93	3.5	45980	384	1646	0%		1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	——
2019-9-18	邙港出〔2019〕89号(网)	思存路以南、规划园博园东五街以东	南港板块	75	住宅	安置	17.53	3.5	28663	382	1635	0%		1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	——
2019-9-18	邙港出〔2019〕90号(网)	幸安东路以南、规划园博园东五街以西	南港板块	6	住宅	安置	1.40	3.5	23002	3828	16405	0%		1	郑州航空港区航程置业有限公司	航程	——
2019-9-18	邙港出〔2019〕65号(网)	望湖路以北、鹤首外环路以东	南港板块	2	商业	安置	0.24	2	577	318	2383	0%		1	郑州航空港鹤首置业有限公司	航程	——
合计				426			94.51										

本周大郑州土地流拍、中止信息

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	备注
2019-9-20	登政出〔2019〕17号(网)	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	登封市	96	住宅	商品房	11.53	1.8	因信访问题终止

1. 宁波：落户新政施行，就业和居住同一社区均满5年可落户（2019.9.16）



- 宁波市正式施行户口迁移新政，新政在去年出台的政策基础上**大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件**，取消老年父母投靠落户限制；**新增租赁落户，就业和居住同一社区均满5年的流动人口可落户房屋所在地社区集体户**，新增商业用房或办公用房落户
- 政策明确，在宁波市合法稳定就业，按规定参加本市社会保险满3年，并且本人或配偶在市区城镇范围内有合法稳定住所的，可在合法稳定住所所在地申请登记常住户口

2. 杭州：余杭人才补贴政策公布 住房最高补贴有120万元（2019.9.18）

补贴对象	补贴标准	补贴期限	其他说明
高层次人才	购房最高120万元，租赁最高4000元/月	最长3年	根据申请条件，工作满3年或签订5年以上合同，且个人、配偶及未成年子女在余杭区未享受相关住房优惠政策的，可申请。

- 杭州市余杭区人民政府官网发布关于《余杭区高层次人才购房补贴、租赁补贴操作指引》的公告。**本次人才住房保障方式为购房补贴、租赁补贴两种**。其中，购房最高补贴120万元，租赁最高补贴4000元/月。根据申请条件，工作满3年或签订5年以上合同，且个人、配偶及未成年子女在余杭区未享受相关住房优惠政策的，可申请。

3. 财政部：住房租赁市场可获专项资金（2019.9.18）



- 财政部下发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，**专项资金支持包括公租房保障和城市棚户区改造、老旧小区改造、住房租赁市场发展等方面**。住房租赁市场发展方面，主要用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出。**办法明确，住房租赁市场发展资金，采取竞争性评审方式分配**。
- 示范期内，专项资金标准按城市规模分档确定。其中，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，示范期3年。

4. 美联储：2019年以来第二次降息：下调联邦基金利率25个基点至1.75%-2.00%（2019.9.19）



- 近期，受全球经济下行压力影响，各大经济体陆陆续续采取降息、降准等宏观政策刺激经济，第二次在**2019年9月19日美国联邦储备委员会公布了最新的9月利率决议，美联储如期降息25基点，将联邦基金利率调整至1.75%-2.00%**（2019年7月31日美联储宣布2008年12月以来的首次降息，将联邦基金利率目标区间下调25个基点到2%至2.25%的水平）；全球的降准降息，大规模的经济刺激，帮助经济复苏的同时，房产价格会稳步上升，但因为央行降准未降息的政策（央行19年以来多次降准，但从未降息，9月17日央行公告称：“人民银行17日开展中期借贷便利（MLF）操作2000亿元，利率不变，不开展逆回购操作）及本次对资金流向房地产的严控，房价上涨推动力较小

5.住建部：进一步推进住房租赁中介机构乱象专项整治（2019.9.19）



- 进一步推进住房租赁中介机构乱象专项整治，住房和城乡建设部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会。会议强调了在“不忘初心、牢记使命”主题教育中开展专项整治工作的重要性和紧迫性，并部署了下一步工作重点。
- 会议要求，进一步提高政治站位，围绕整治重点，加大整治力度，形成一批实实在在的整治成果，确保整治工作落地见效。要通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，坚决取缔一批“黑中介”，在有效遏制住房租赁中介机构乱象的同时，加快长效机制建设，不断优化住房租赁市场环境，让群众租房更安心。

6. LPR第二次报价出炉 1年期与5年期利率指向各有不同（2019.9.20）



- 9月20日，新贷款市场报价利率（LPR）机制下的第二次报价出炉。据全国银行间同业拆借中心公布，2019年9月20日，1年期LPR为4.2%，5年期以上LPR为4.85%。对比首次报价来看，1年期LPR较首次报价的4.25%下降5个基点，5年期LPR维持4.85%不变。分析人士普遍认为，此次报价符合预期。
- 本次LPR下调主要源于9月16日央行普遍降准，释放长期资金8000亿元，银行资金来源成本下降。由此，在MLF保持不变的背景下，本次报价行在综合考虑自身资金成本、市场供求、风险溢价等因素后，在报价中降低了加点幅度，带动1年期LPR小幅小幅走低。5年期以上LPR保持不变，主要是为了保持房地产调控政策的连续性。

7.农村宅基地管理加强：一户一宅，租赁农房租期最长20年（2019.9.20）



- 中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（以下简称“《通知》”）。宅基地是指，农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地
- 《通知》要求，严格落实“一户一宅”规定；严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。《通知》同时提出，城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。

1、漯河：全面放宽户籍新政 实行“零门槛”准入（2019.9.16）



- 为贯彻国务院、公安部、省公安厅关于加快推进户籍制度改革的精神，进一步调整完善户口迁移政策，**落实“放管服”措施**，推进农业转移人口市民化，推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。
- 漯河市公安局下发了《关于全面放宽户籍迁移落户政策的实施意见》，要求全市各级公安机关**按照“全部放开、应落尽落”的原则**，引导和解决已进城就业或定居的各类人员落户城镇问题，着力形成公民在城区、城镇落户**“有意就迁入，户口随人走”的自由流动新格局**，为加快漯河实现跨越发展提供坚强支撑。

2、汉江生态经济带建设工作要点出炉 南阳栾川卢氏等地再获利好（2019.9.17）



- 近日，《2019年河南省汉江生态经济带建设工作要点》（以下简称“要点”）已经公布，**我省南阳多地、栾川、卢氏等县市区再次迎来利好消息。**
- “要点”提到，完成伏牛山、桐柏大别山植树造林85.85万亩、森林抚育197.35万亩。支持淅川、邓州、镇平、宛城、卧龙、方城等县（市、区）结合实际拓宽南水北调中线工程防护林网。
- 基础设施方面，建成商南高速公路周口至南阳段，推进郑西高速公路双龙至西峡段、淅淅高速西峡至淅川段等项目。开工唐河社旗至省界航运工程（马店至省界段），配套建设南阳港唐河、新野港区，实施碍航桥梁改建等工程。

3、8月份河南经济运行总体平稳：制造业“一马当先”，民间投资持续回升（2019.9.18）



- 河南省统计局发布8月份经济运行数据：**前8个月，全省经济运行总体平稳、稳中有进。其中，制造业“一马当先”，对我省工业发展贡献明显；民间投资增速继续回升，“投资马车”拉动经济稳稳向前。**工业生产基本平稳，1-8月份，全省规模以上工业增加值增长7.9%，同比提高0.4个百分点。固定资产投资平稳增长，民间投资增速持续回升。经济结构持续优化，短板领域投资快速增长。

4、国家发改委权威发布，河南将新建7条铁路专用线（2019.9.19）

89	伊川龙泉金亨电力铁路专用线	河南
90	安阳象道物流有限公司铁路专用线	河南
91	淮滨县淮上交通有限公司专用铁路	河南
92	辉县货运铁路专用线	河南
93	山西中南部铁路水冶南至安李铁路联络线工程	河南
94	晋开集团铁路专用线	河南
95	周口中心港集疏运铁路专用线	河南

- 国家五部门发布《关于加快推进铁路专用线建设的指导意见》(以下简称“意见”),旨在解决好铁路运输“最后一公里”问题。其中,我省将新建7条铁路专线,涉及周口、安阳、信阳等地。
- 7条铁路专线的总里程约98公里,最长的是辉县货运铁路专用线,为35公里;最短的是伊川龙泉金亨电力铁路专用线,仅有1.5公里。而作为本次将新建的唯一一条与港口相联的专线,周口中心港集疏运铁路专用线长度为10公里

5、郑州地铁14号线初期运营 开通三站（2019.9.19）



- 9月19日,郑州市地铁14号线一期工程开始初期运营。据悉,14号线一期工程共有6座车站,初期只开通铁炉站、市委党校站、奥体中心站3座车站,行车间隔约为15分钟,而须水站、市民大道站、莲湖站将在周边配套完善后适时开通

6、2018年河南省经济总量过百亿的县（市、区）148个（2019.9.20）



- 新中国成立初期,河南城镇化水平很低,城镇人口仅占总人口的6.3%,1978年末城镇化率也仅为13.6%。2017年末常住人口城镇化率超过50%,城乡结构发生历史性转变,2018年末进一步提高到51.7%,比1949年末提高45.4个百分点
- 1978年,全省经济总量超10亿元的仅有郑州等8个省辖市;2018年,郑州等16个省辖市经济总量超千亿元。初步核算,2018年全省经济总量过百亿的县(市、区)148个,其中18个县(市、区)超五百亿,金水区、新郑市、管城区超千亿。

7、开封：朗诗西安公司与开封市最大基建投融资平台签约合作（2019.9.20）



- 9月19日,朗诗绿色地产西安公司与开封新区基础设施建设投资有限公司就位于开封新区第五大街项目的开发合作举行签约仪式,这代表朗诗正式登陆中原地区;
- 双方的合作将就地产业开发、商业运营、养老服务、物业服务等业务全面展开,为当地市场提供健康、舒适、绿色的高舒适度、低能耗人居产品
- 目前,新建投拥有8家全资子公司及11家对外参股公司,是开封市资产规模最大的基础设施建设投融资平台。

热点解读-郑州近期发展利好事件

随着郑州快速发展及国家中心城市地位提升，政府大力开展招商引资工作，互联网产业及高新技术产业纷纷落户郑州；城镇化的加速及产业升级将吸引人口流入，与此同时也将为房地产提供需求支撑

2019年6月11日：前杭州市长**徐立毅**出任河南省常委、郑州市委书记；从全国排名第10位的杭州市长到全国排名第16位的郑州市委书记，体现了党中央对郑州建设国家中心城市的重视

2019年8月22日：马云带领团队来到郑州考察，重点考察北龙湖金融岛区域；**9月10日，**阿里巴巴（河南）有限公司、郑州大数据发展有限公司及数字郑州科技有限公司正式在郑东新区智慧岛完成注册设立。

2019年8月24日：郑州市和海康威视数字技术股份有限公司举行座谈会。该集团表示下一步将加速推动已有项目建设（海康威视郑州科技园）

2019年8月30日：河南省常委、郑州市委书记徐立毅在郑州市会见AIpark（爱泊车）董事长闫军一行，AIpark计划在郑州市设立中原区域总部

2019年9月2日：河南省常委、郑州市委书记徐立毅会见珠海格力电器股份有限公司董事长董明珠一行；其表示全面提升格力郑州基地规范化、标准化、智能化水平，助推郑州制造业转型发展。

2019年9月17日：习近平总书记莅临郑州考察，先后来到郑州煤矿机械集团股份有限公司、黄河博物馆、黄河国家地质公园，就制造业转型升级和企业科技创新、黄河流域治理和生态保护等进行调研

城市利好：

- 枢纽是基础、开放是引领、产业是支撑；郑州处于中部地区的核心区，国家中心城市，必将成为我国先进制造业的重要布局地，但目前郑州科教短板较为突出，新兴产业、高新技术产业发展较为滞后，传统产业占比较大，金融，科创，互联网业相对其他中部城市有较大差距
- 徐书记在民营经济、新兴产业，营商环境建设，招商资源，城市建设等方面的发展十分突出，上任郑州市委书记不久，便引入阿里巴巴、格力、海康威视、爱泊车等多企业，**对当前正加快产业升级和结构调整的郑州而言，未来发展可期。**

房地产利好：

- 受中央房地产政策基调及调控影响，短期内房地产市场行情变化不大，且2019年四季度仍将持续处于下行周期
- 长期来看，城市利好对房地产向好发展有重大影响：郑州是河南单极核心城市，随着徐书记擅长的民营经济、新兴产业，营商环境建设，招商资源，城市建设在郑州充分发挥，未来郑州房地产开发建设仍有较大发挥空间，**且城镇化的加速及产业升级将吸引大量人口持续流入郑州，为房地产市场发展提供需求支撑**

楼市分享-新盘 (泰禾东府大院-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

泰禾大院系郑州首个项目，配备有皇家园林、江南园林相结合的园林景观以及泰禾+物业服务，精装交付

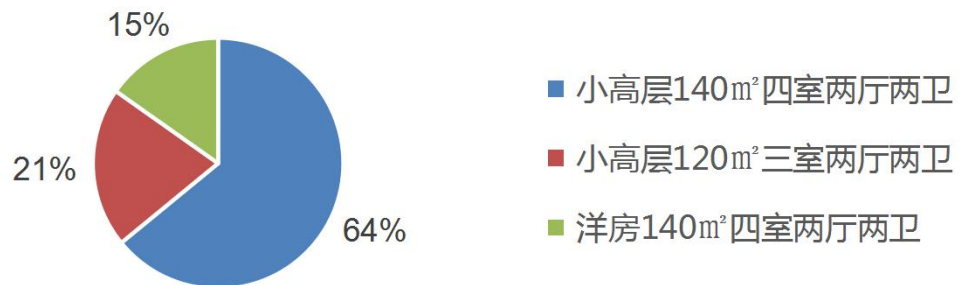


开发商	河南嘉智置业有限公司	位置	东三环与鸿宝路交叉口		
占地面积	81亩	建筑面积	11万m²		
容积率	2.0	装修	精装		
绿化率	35%	销售团队	自销		
物业类型	高层、洋房	物业公司	福州泰禾物业有限公司	建筑风格	新中式
项目概况	➢ 项目概况：项目总占地约5.4万m²，总建面约11万m²，容积率约2.0，绿化率约35%，内部配有幼儿园 ➢ 内部配置：拥有郑州市面上罕见的140m²7米横厅四室户型以及120m²3+1可变空间户型，两梯两户，豪华配置。在精装品质上，按中原第一豪宅的标准，以绿色、科技、智能、新中式文化为关键点。采用了户式中央空调VRV多联机系统，室内新风除霾系统，智能家居系统等，实现豪宅高端品质的拎包入住 ➢ 物业类型：整体规划了10栋17层小高层和6栋6-7层的洋房，总共788套平层精装产品，建筑风格为新中式 ➢ 外部配套：商业——郑东CBD丹尼斯、熙地港、中粮大悦城（规划中）、龙湖新天地（规划中）、华联龙湖运河里（规划中）；医疗——郑大一附院郑东院区；教育——金水一小、郑州55中、郑东新区四十七中、郑州市第七中学、清华附中（建设中）、枫杨外国语学校（建设中）、北师大附中（建设中）				
目前阶段	8月24日售楼部景观示范区开放，9月底样板间开放，价格预计高层2.6万/m²，洋房3.5万/m²，开盘待定				

整体规划了10栋17层小高层和6栋6-7层的洋房，小高层668套，洋房120套，总共788套，产品仅有140m²四房、120m²三房，户型单一，定位改善



户型配比



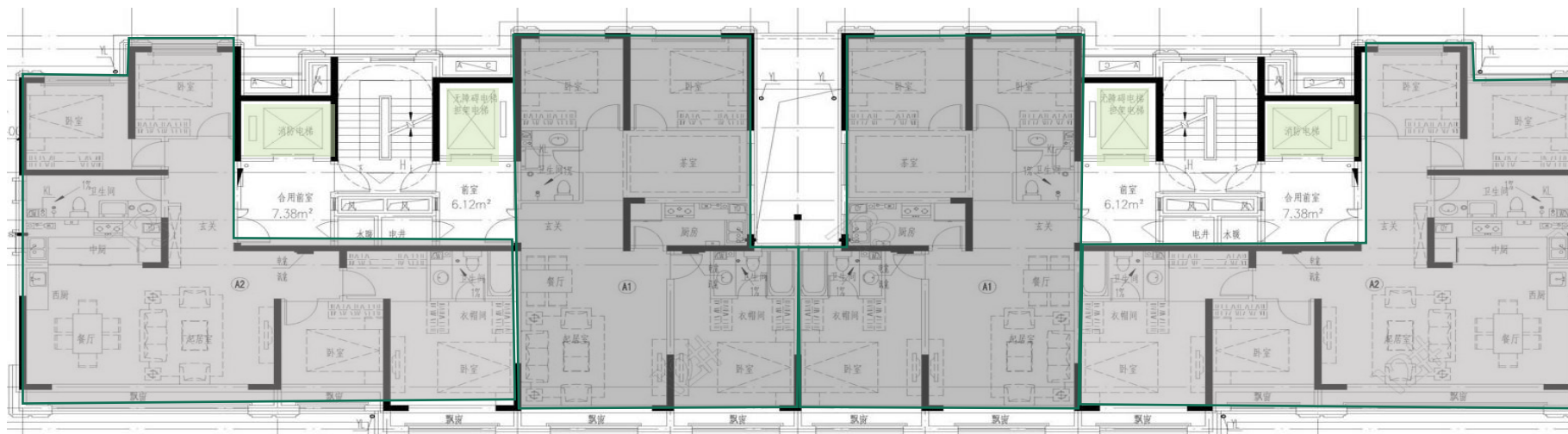
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	套数
小高层	1/2/3/13/16#	2	2T2	16/17	140+140	140	342
	4/5/12/14/15#	2	2T2	16/17/18	120+140	120	163
						140	163
洋房	6/7/8/9/10/11#	2	1T2	6/7	140+140	140	120
合计							788

楼市分享-新盘 (泰禾东府大院-楼栋平层图)

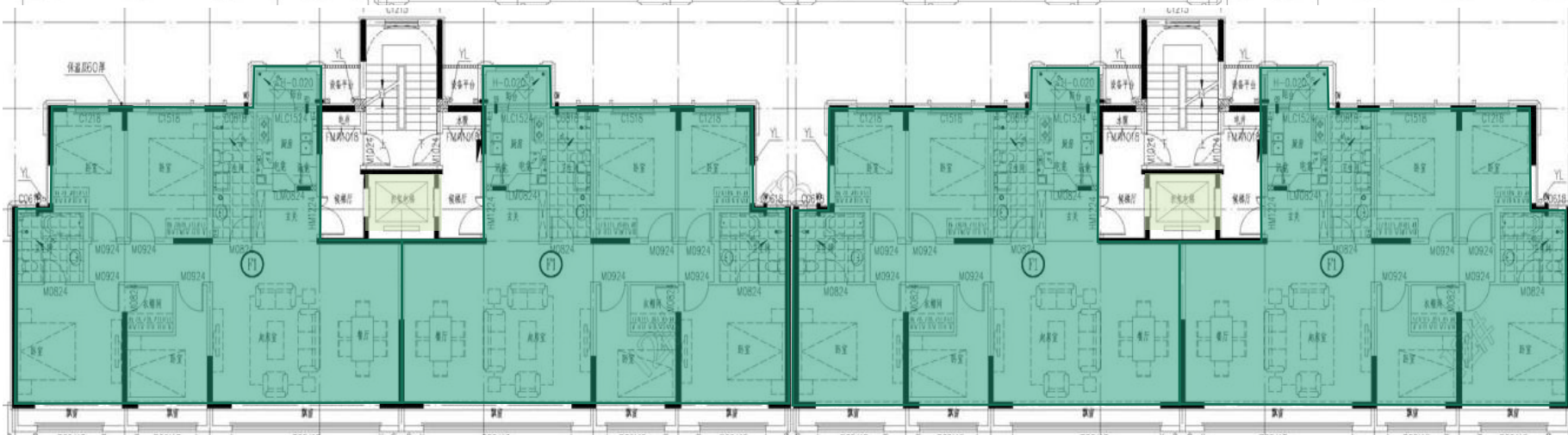
Ticheer
深度服务 共同成长

洋房1T2，高层2T2，户型为140m²+120m²排布（120m²为中间连接户，采光通透较差）

高层12#
平层图



洋房平层图

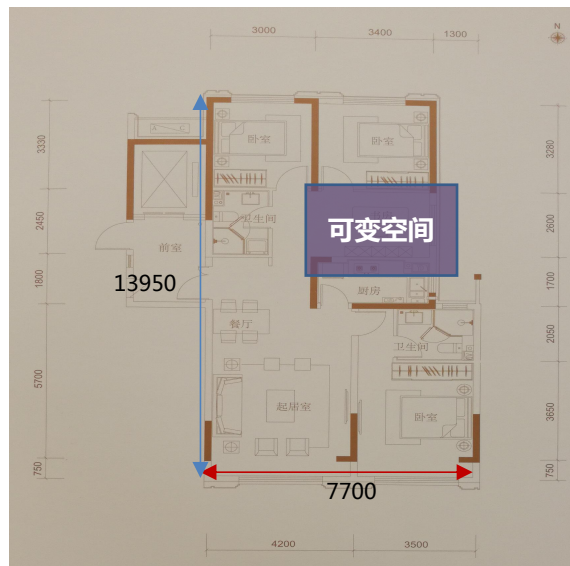


楼市分享-新盘 (泰禾东府大院-户型分析)

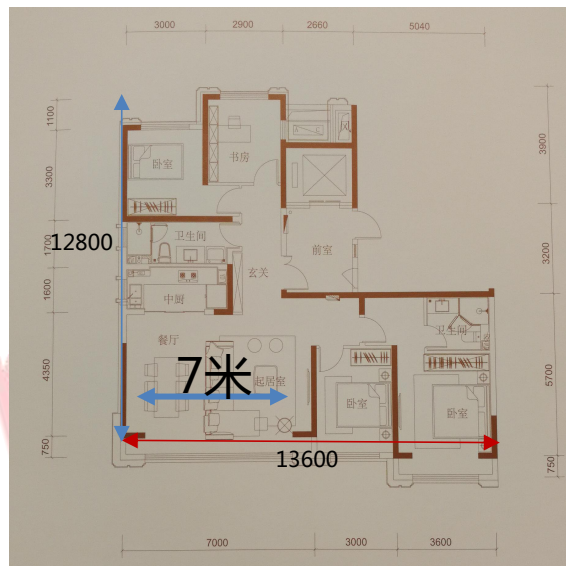
Ticheer
深度服务 共同成长

高层120m²采用3+1可变空间户型设计；140m²均规划为7米横厅，南向客厅卧室均有面积赠送（飘窗报规，以落地窗交付）

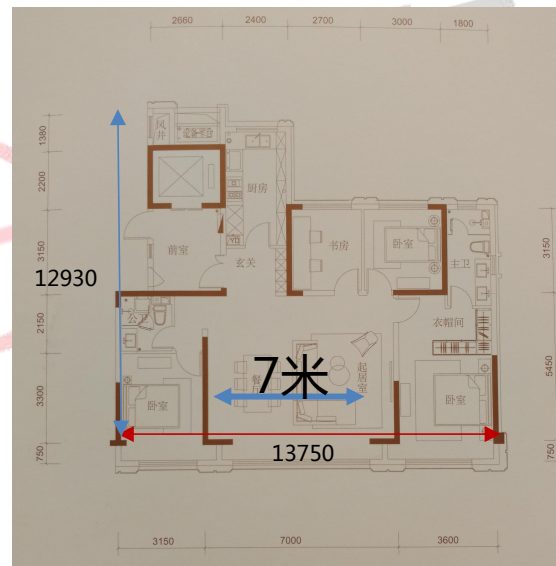
高层永遇乐120m²
三室两厅两卫



高层西江月140m²
四室两厅两卫



高层锦堂春140m²
四室两厅两卫



洋房满庭芳140m²
四室两厅两卫



- 优势：户型方正，南北通透，餐客一体，动静分区；独立电梯，开放式书房
- 劣势：两开间；两卧室朝北；暗卫；卫生间无干湿分离

- 优势：户型方正，三开间朝南；七米宽大阳台连通卧室与客厅；入户设置玄关；动静分区
- 劣势：卫生间无干湿分离，距离玄关较近

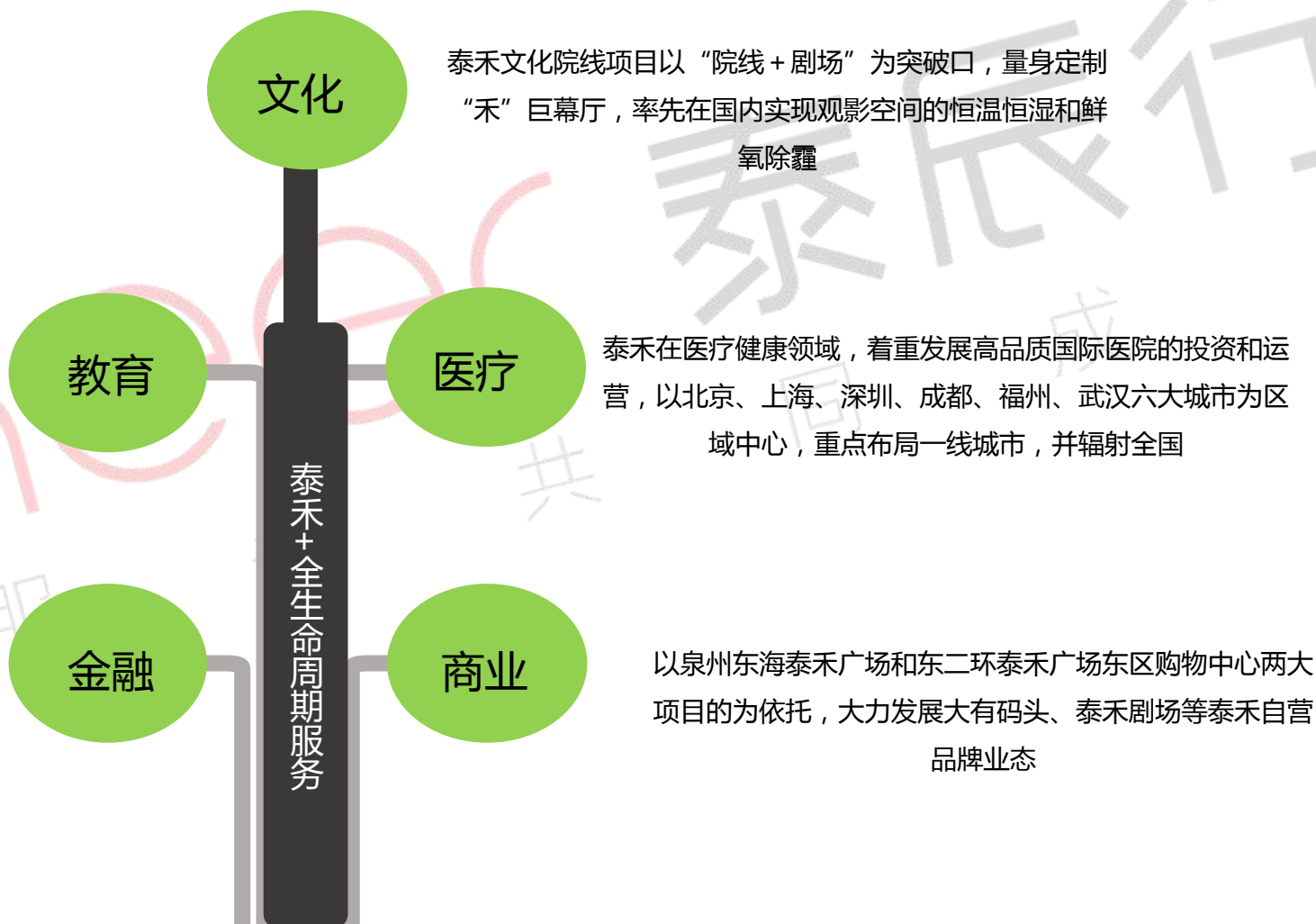
- 优势：户型方正，三开间朝南；七米大阳台连通卧室与客厅；入户设置玄关；
- 劣势：动静不分区，北向次卧私密性差，卫生间无干湿分离

- 优势：户型方正，南北通透，三开间朝南；七米大阳台连通卧室与客厅；入户设置玄关；动静分区
- 劣势：无阳台设计，卫生间无干湿分离

泰禾+全生命周期主要为住户提供教育、医疗、金融、文化、商业等方面需求

泰禾教育以高端国际学校、品牌连锁幼儿园、社区教育服务综合体等多平台为体系引进国际优质教育资源

泰禾集团较早就开始布局金融板块，目前已初步构筑起了一条涵盖金融、证券、保险、第三方支付等多领域的“大金融”产业链。

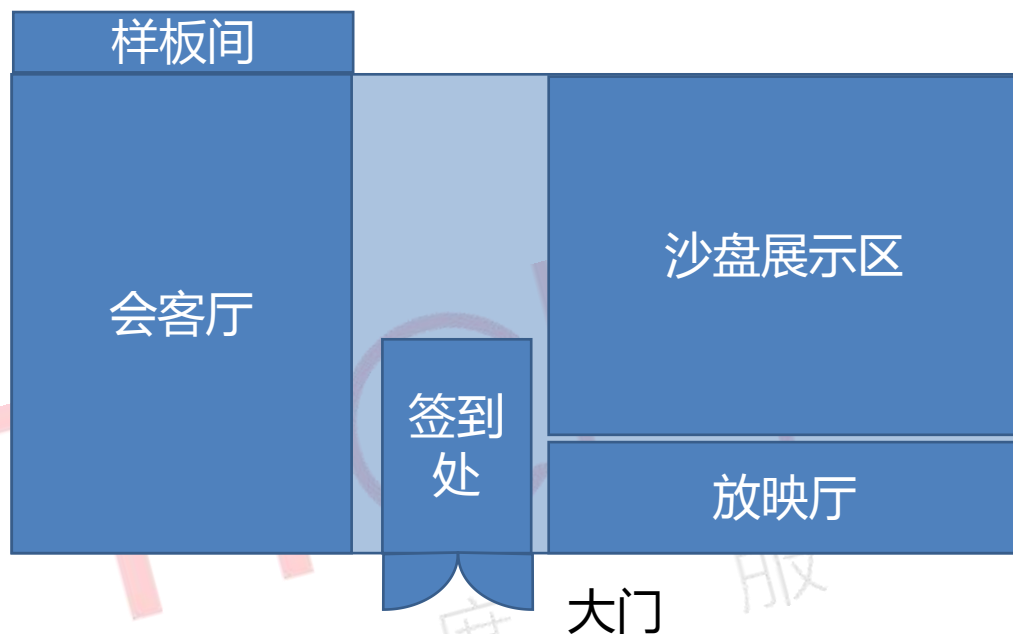


楼市分享-新盘 (泰禾东府大院-景观示范区展示)

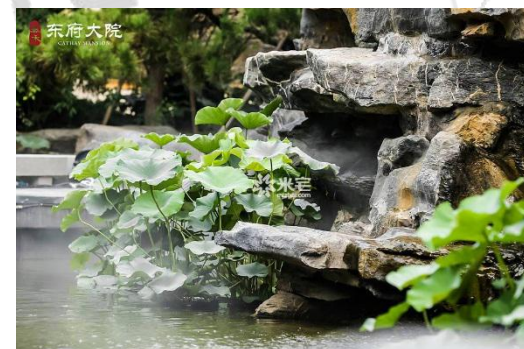
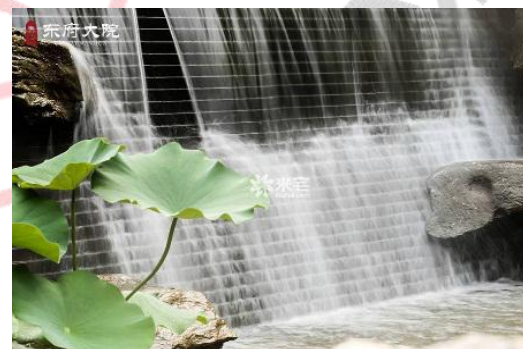
Ticheer
深度服务 共同成长

售楼部及景观示范区已于8月24日正式开放，售楼部采用新中式装修风格，功能区布局清晰，内部配备有放映厅用来展示大院系产品；项目景观采用“九州盛景”主题并结合南方园林和皇家园林。样板间暂未开放

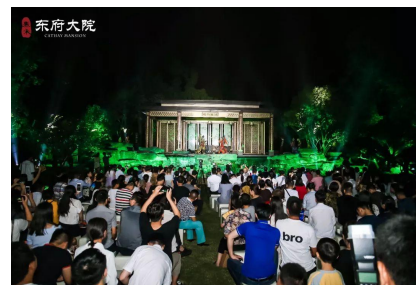
售楼部示意图



景观示范区



备注：“九州盛景” 打造九种不同主题的园林景观



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>