



郑州市场周报【2019年第43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)

本周共计5个住宅项目开盘, 推出1170套, 去化764套, 去化率为65% (去化率环比上周上涨13%, 楼市热度仍相对低迷)
本周新增预售15个项目, 集中于管城区; 共计40.27万 m^2 , 其中住宅约37.6万 m^2 , 待售建面为5.88万 m^2)



土地梳理 (供应/成交/典型地块)

本周大郑州土地市场供应5宗土地, 市区北龙湖供应1宗住宅地, 新郑供应3宗住宅地, 登封供应1宗商服地; 本周成交16宗土地, 成交主力位于新郑, 康桥 (康桥那云溪及新项目康桥香蔓庭), 华夏幸福 (郑州孔雀城) 摘得后期用地, 市区物流园净地由政府兜底成交; 下周竞拍6宗, 集中于新郑, 共217亩



楼市分享 (新盘/活动)

新盘——万科世曦



市场监控 (数据/TOP榜)

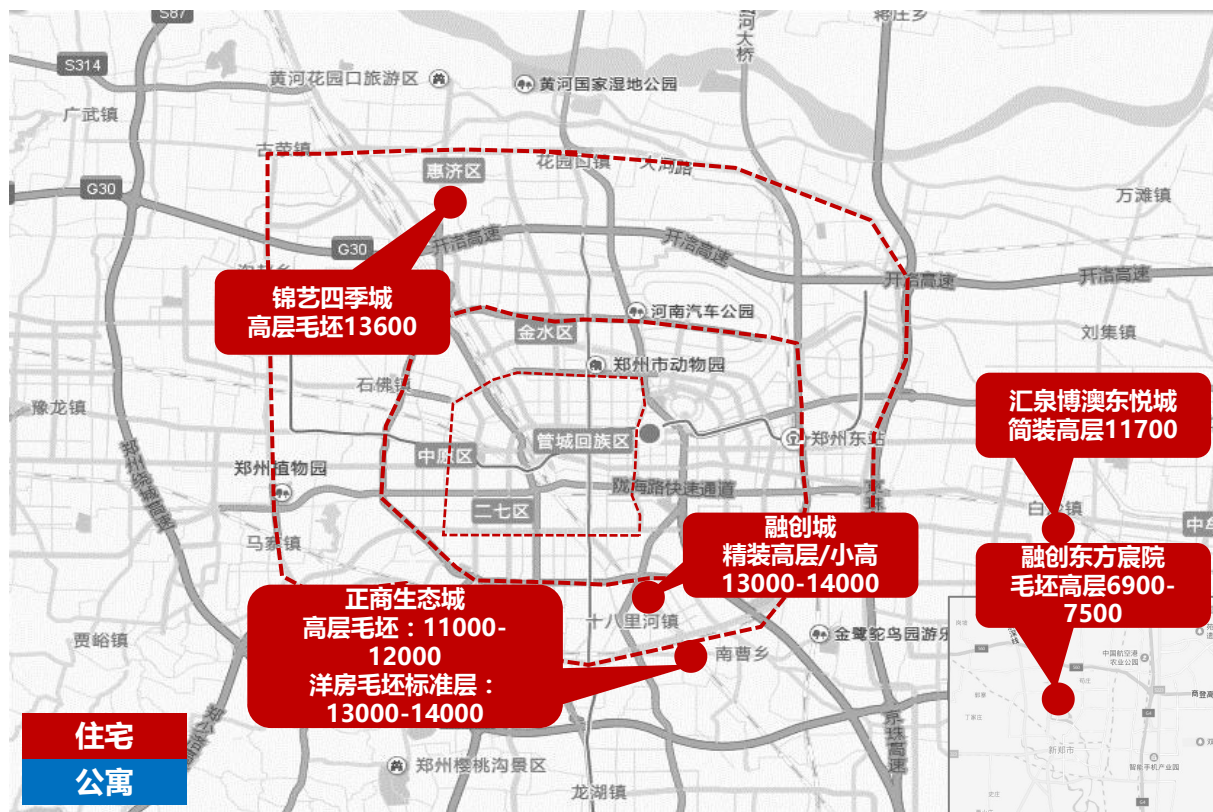
11月1周成交总量3206套, 环比下降3%; 单盘周均来访环比下降11%, 单盘周均成交量环比下降8%;



热点解读 (全国/河南/郑州)

11月1日起, 多地调整住房公积金政策: 武汉、成都规定, 11月起, 公积金购房贷款期限最长至30年; 北京、深圳、湖州、济南等地均简化公积金提取流程;
吉林、哈尔滨、济南多地严查房地产中介机构乱象, 对违法违规机构进行严厉查处

本周共计5个住宅项目开盘，推出1170套，去化764套，去化率为65%（去化率环比上周上涨13%，楼市热度仍相对低迷）；其中融创城价格优势明显，去化优秀，拉高整体去化水平



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
正商生态城	高层/洋房	196	110	56%
锦艺四季城	高层	248	179	72%
融创东方宸院	高层	186	30	16%
融创城	高层	352	330	94%
汇泉博澳东悦城	高层	188	115	61%
合计		1170	764	65%

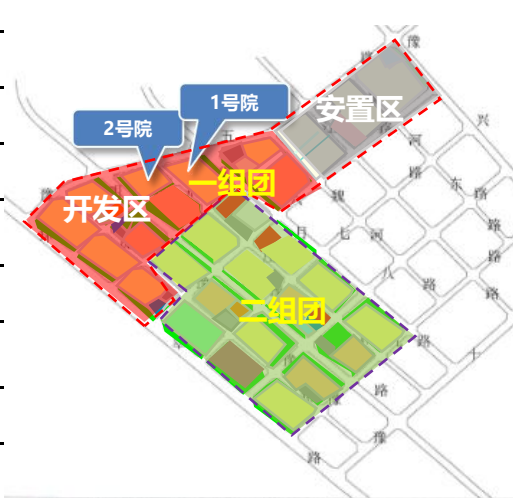
备注：上图中成交均价单位为元/㎡，10月4周共计4个住宅项目开盘，推出868套，去化502套，去化率为58%

项目动态-开盘 (正商生态城-销售概况)

10月29日晚上9点现场选房，推出2号院高层8#、洋房6#，共计196套，截止选房结束去化110套，去化率56%

项目位置	管城区 郑新快速路与南水北调桥北50米路东		开发公司	河南正商珑水置业有限公司	
占地	42.9亩（2号院）	建面	7.15万㎡（2号院）	容积率	2.49
营售团队	易居&恒辉		解筹率	52%	
蓄客及到访	10月21日开始认筹，累计认筹约210组				
成交价格	高层：11000-12000元/㎡（毛坯） 洋房：13000-14000元/㎡（毛坯）				
竞品价格	绿地公园城：毛坯高层12500元/㎡				
优惠方式	①认筹交5000抵2万；②首付5%优惠1%，首付15%优惠2%； ③正常按揭优惠3%；④一次性优惠7%；⑤按时签约优惠1%				
客户来源	以管城区为主，少量二七区、龙湖镇客户				
推广渠道	安居客、道旗、高炮、户外、电台、拓客				
预售情况	取证日期：2019/10/16；【2019】郑房预售字（4747）号；172套（2号院2#、3#、6#） 取证日期：2019/10/29；【2019】郑房预售字（4763）号；348套（2号院1#、8#）				
备注	首付分期：首付可付5%/15%，分3年付清，每半年/每年还款5%				

本案近期开盘	推出时间		2019-10-20	2019-10-29
	高层	推出楼栋	1号院3#、2号院1#	2号院8#
		成交价格：元/㎡	11000-11500元/㎡ (毛坯)	11000-12000元/㎡ (毛坯)
		成交/供应套数	345/360	76/116
	洋房	推出楼栋	1号院6#、7#，2号院3#	2号院6#
		成交价格：元/㎡	标准层：13000元/㎡ (毛坯) 一层带地下室和花园：16500-17000元/㎡ (毛坯)	13000-14000元/㎡ (毛坯)
		成交/供应套数	95/140	34/80



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化一般，具体分析如下：

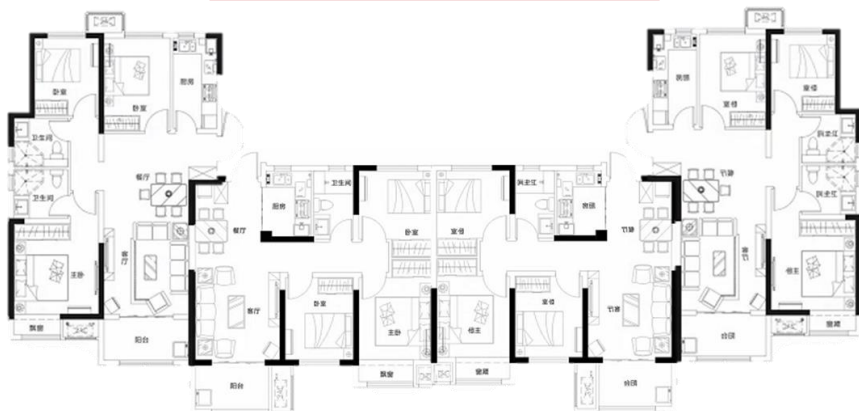
- 1) 距10月20日首开仅9天，蓄客时间较短，且无分销拉客，客户量不足
- 2) 区域内竞品多，竞争激烈，客户分流
- 3) 项目位于四环外，位置较偏远，配套缺乏

项目动态-开盘 (正商生态城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2号院8#	1D	2T4	29F	三室两厅一卫	94	11000-12000元/m² (毛坯)	58	52	90%
						三室两厅两卫	120		58	24	41%
	洋房	2号院6#	5D	1T2	8F	三室两厅一卫	104	13000-14000元/m² (毛坯)	80	34	43%
	合计								196	110	56%

2号院高层8#平面图



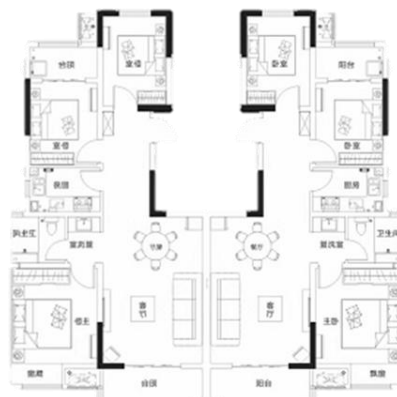
高层：120m²
三室两厅两卫

高层：94m²三
室两厅一卫

高层：94m²三
室两厅一卫

高层：120m²
三室两厅两卫

2号院洋房6#楼平面图



洋房：104m²
三室两厅一卫

洋房：104m²
三室两厅一卫

项目动态-开盘 (正商生态城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层：94m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，主卧飘窗，餐客一体，L型厨房，提高空间利用率

劣势：

- 北向次卧采光较差，卫生间无干湿分离；入户门正对客厅，私密性不佳

高层：120m²三室两厅两卫



优势：

- 两开间朝南，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，厨房L型人性化设计，提高空间利用率

劣势：

- 户型狭长，影响通风采光；过道过长，造成面积浪费，卫生间干湿不分离

洋房：104m²三室两厅一卫



优势：

- 两开间朝南，南北双阳台，主卧独卫且飘窗设计，餐客一体，卫生间干湿分离

劣势：

- 过道过长，造成面积浪费；北向卧室距卫生间较远，使用不便

项目动态-开盘 (锦艺四季城-销售概况)

10月30日针对五期**高层2#**进行现场摇号选房，推出**248套**，去化**179套**，去化率**72%**；9月16日开始蓄客，截止开盘前蓄客**476组**左右，开盘当天到访**398组**左右

项目位置	惠济区 苏屯路北、固城路西		开发公司	河南锦轩置业有限公司	
占地	46亩（五期）	建面	12.83万㎡（五期）	容积率	2.99
营售团队	自销+盛励		解筹率	39%	
蓄客及到访	9月16日开始蓄客，交5千定存，截止开盘前蓄客476组左右，开盘当天到访398组左右				
成交价格	高层均价13600元/㎡				
竞品价格	万科民安云城：高层精装15500元/㎡； 裕华会园：高层毛坯12500元/㎡				
优惠方式	①认筹5000享10000优惠；②开盘优惠1%；③按揭优惠3%、一次性优惠8%； ④按时签约优惠1%。				
客户来源	以惠济区、金水区地缘性客户为主，看重区位和学区房				
推广渠道	分销：链家、知然、房友、58，提点均为1.2%				
交房标准	毛坯				
预售情况	取证日期：2019/10/29；【2019】郑房预售字（4761）号；248套（2#）				
营销政策	首付分期：首付5%，剩余两年四次还清（无息）； 首付10%，剩下20%两年还清（按月还，360装修贷、无息、额外多优惠1%）				



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化较好，具体分析如下：

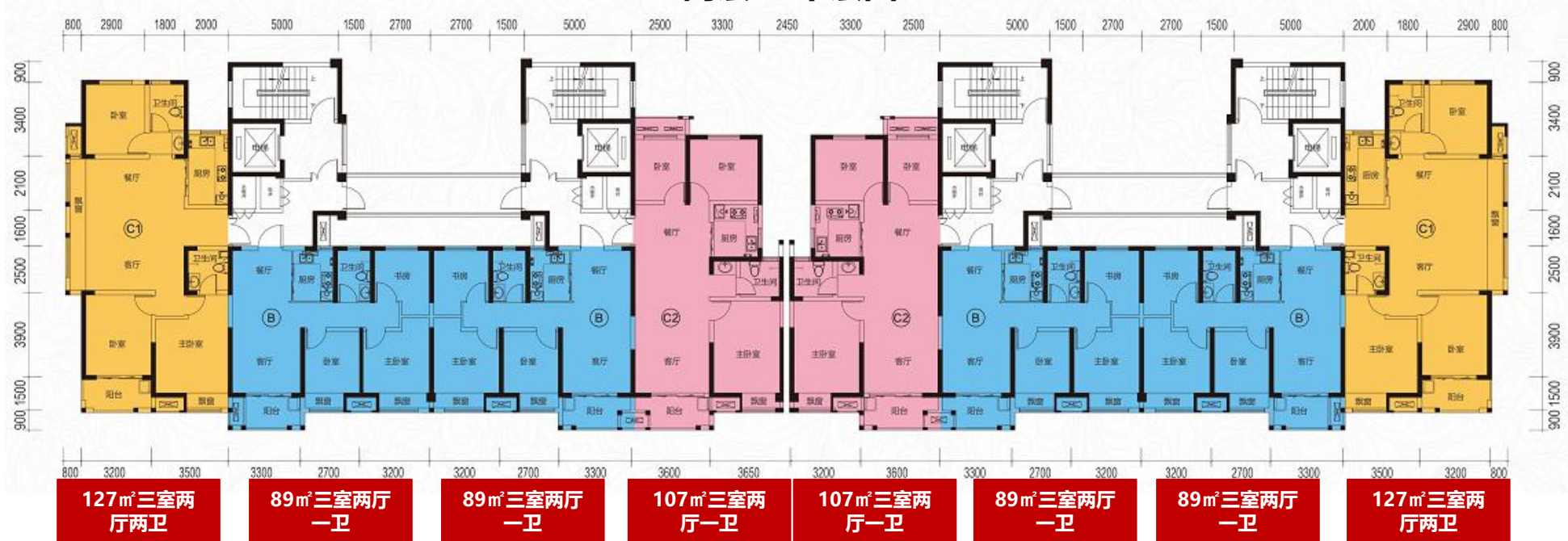
- 1) 蓄客量充足（蓄客45天，外加分销带客和老带新）
- 2) 配套完善：交通：临近地铁2、3号线；教育：外国语中学、惠济实验小学
- 3) 本次推出大户型127㎡特价12700元/㎡起，相较于周边竞品，具有价格优势

项目 近期 开盘	推出时间		2018-10-23	2019-4-27	2019-5-11	2019-6-18	2019-7-24	2019-8-14	2019-10-30
	高层	推出楼栋	三期高层1-3#	四期高层1#、5#	四期高层2#	四期高层3#	——	五期小高层5/8#	五期高层2#
		成交价格	13700-14200元/㎡	13800-14100元/㎡	14000-15400元/㎡	15000元/㎡		15600元/㎡	13600元/㎡
		成交套数/供应套数	70/346	178/248	85/120	97/116		56/66	179/248
	洋房	推出楼栋	三期洋房6#、7#、8#	四期洋房9#	——	四期洋房8#	四期洋房6/7#	——	——
		成交价格	16300元/㎡（毛坯）	15900-16100元/㎡（毛坯）		17200元/㎡	17500元/㎡		
		成交套数/供应套数	34/110	15/28		26/28	58/64		

项目动态-开盘 (锦艺四季城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（ m ² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2D	2T4	33F	三室两厅一卫	89	14250元/m²	124	179	72%
						三室两厅一卫	107	14150元/m²	62		
						三室两厅两卫	127	13000元/m²	62		
	合计								248	179	72%

高层2#平层图



项目动态-开盘 (锦艺四季城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

107㎡三室两厅一卫



户型分析：

- **优势：**餐客一体，卫生间干湿分离；主卧带飘窗
- **劣势：**餐厅靠近入户门，无玄关，隐私性差；两开间朝南，室内采光受限

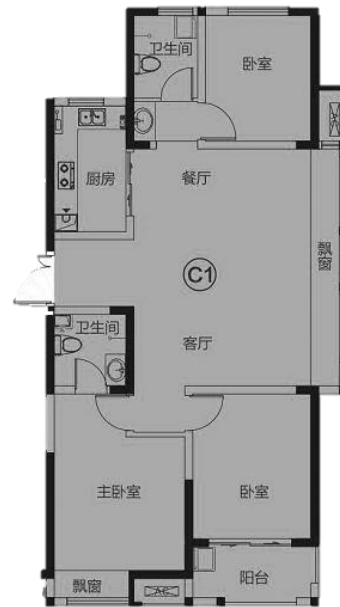
89㎡三室两厅一卫



户型分析：

- **优势：**户型方正，三开间朝南，卧室均带飘窗
- **劣势：**卫生间无干湿分离，中间走道过长，浪费面积

127㎡三室两厅两卫



户型分析：

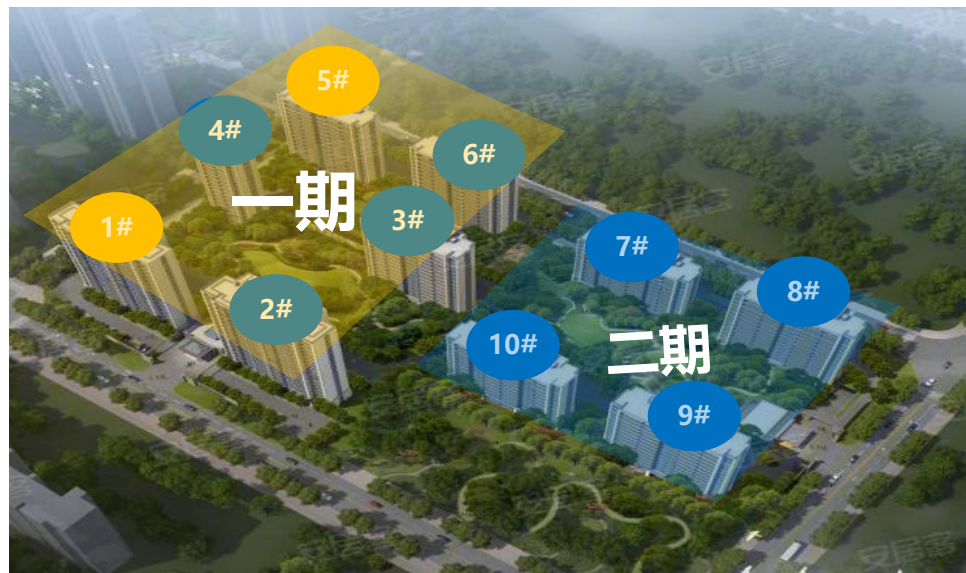
- **优势：**双卧室朝南，客厅赠送6.2米超长飘窗；入户玄关；卫生间干湿分离
- **劣势：**主卫无干湿分离

项目动态-开盘 (融创东方宸院-销售概况)

10月30日晚上针对高层1#、小高层5#进行现场选房，共推出186套房源，当天去化30套，去化率16%，8月初开始入会，9月10号开始升级，开盘前共升级139组左右

项目位置	新郑市 鸿福路与政通路交叉 口向东500米路北		开发公司	河南楷迅置业有限公司	
占地	总60亩 (一期35亩、二期25亩)	建面	总建面9.96万㎡ (一期6.63万㎡、二期3.33万㎡)	容积率	2.49
营售团队	自销		到访去化率	——	
蓄客及到访	8月初开始入会，入会709组，9月10号左右开始升级，升级139组客户				
成交价格	86㎡均价7500元/㎡；103㎡均价7400元/㎡； 136㎡均价7100元/㎡，159㎡均价6900元/㎡				
竞品价格	正弘新城毛坯高层7200元/㎡				
优惠方式	验资优惠1%，新带新优惠0.5%，升级优惠0.5%，开盘优惠4%				
客户来源	以新郑市区为主，周边城镇为辅				
推广渠道	户外、线上				
交房标准	毛坯				
预售情况	2019/10/31、190210、114套（1#）；2019/10/31、190211、72套（5#）				
备注	五证齐全				

本案 近期 开盘	推出时间		2019-10-30
	小高层/高层	推出楼栋	一期高层1#、小高层5#
		成交价格	86㎡均价7500元/㎡；103㎡均价7400元/㎡； 136㎡均价7100元/㎡，159㎡均价6900元/㎡
		成交套数/供应套数	30/186



新推 在售 待售 售罄

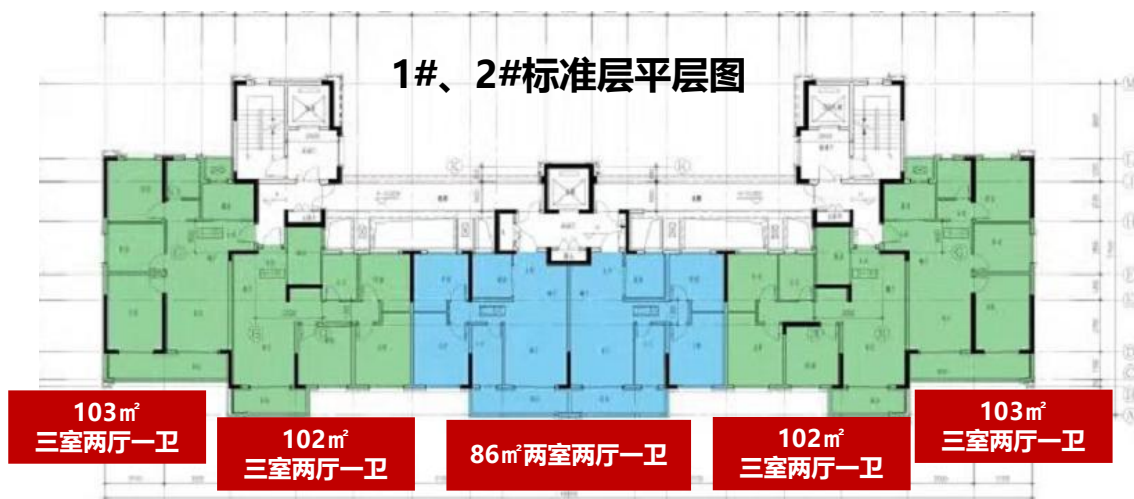
本次开盘去化效果较差，具体分析如下

- 1) 水客多，客户量不足
- 2) 区域竞品项目对客户产生分流
- 3) 片区刚需客较多，刚需户型产品去化较好，而此次推售房源大户型房源占了40%（136㎡、159㎡）

项目动态-开盘 (融创东方宸院-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（ m ² ）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T6	20F	两室两厅一卫	86m ²	7500	38	30	16%
						三室两厅一卫	102m ²	7400	38		
						三室两厅一卫	103m ²		38		
	小高层	5#	2	2T2	18F	三室两厅两卫	136m ²	7100	54		
						四室两厅两卫	159m ²	6900	18		
	合计									186	30

1#、2#标准层平面图



5#标准层平面图



项目动态-开盘 (融创东方宸院-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

86m²两室两厅一卫



优势：户型方正，餐客一体，主卧及客厅采光性好、动静分区、干湿分离

劣势：阳台与南向卫生间连接，隐私性差

102m²三室两厅一卫



优势：户型方正，三开间朝南，动静分区

劣势：干湿不分离

103m²三室两厅一卫



优势：主卧及客厅双面宽朝南，阳台相连，采光通风性好、卫生间干湿分离

劣势：进深较长，仅主卧朝南，卫生间距离主卧较远

项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

10月30日晚进行微信选房，推出二期高层4/5/6/8#共计352套房源，截止选房结束去化330套，去化率94%

项目位置	管城区中州大道紫辰路交会处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩（二期48.75亩）	建面	168万㎡（二期14.18万㎡）	容积率	2.98
营售团队	自销		解筹率	47%	
蓄客及到访	2019.10..26开始认筹，截止开盘认筹约700组客户，开盘当天现场到访约550组				
成交价格	高层精装95㎡14000、130㎡13000				
竞品价格	永威城高层毛坯14500元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠2%（仅限开盘当晚）；②当天交齐首付优惠3%				
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1.5-1.8%				
预售情况	取证日期：2019/10/29；【2019】郑房预售字（4766）号；200套（二期4#、5#） 取证日期：2019/10/29；【2019】郑房预售字（4767）号；152套（二期6#、8#）				
备注	五证齐全；精装（标准1500-2000元/㎡）;首付分期：①首付10%，剩余2年4次，每半年付5%；②分期5年，月供还款，首付10%起，手续费为首付贷款额的3%，无息				



新推 在售 待售 售罄

本次开盘去化效果优秀，具体分析如下：

- 1) 价格优势明显，低于周边竞品约500-1500元/㎡，且可首付分期，降低置业门槛；
- 2) 引入分销，拓客力度大，客户量充足；
- 3) 大体量城改项目，后期自身规划配套齐全；
- 4) 产品设计纯粹，小户型满足主流客群需求，且价差明显，促进大户型去化

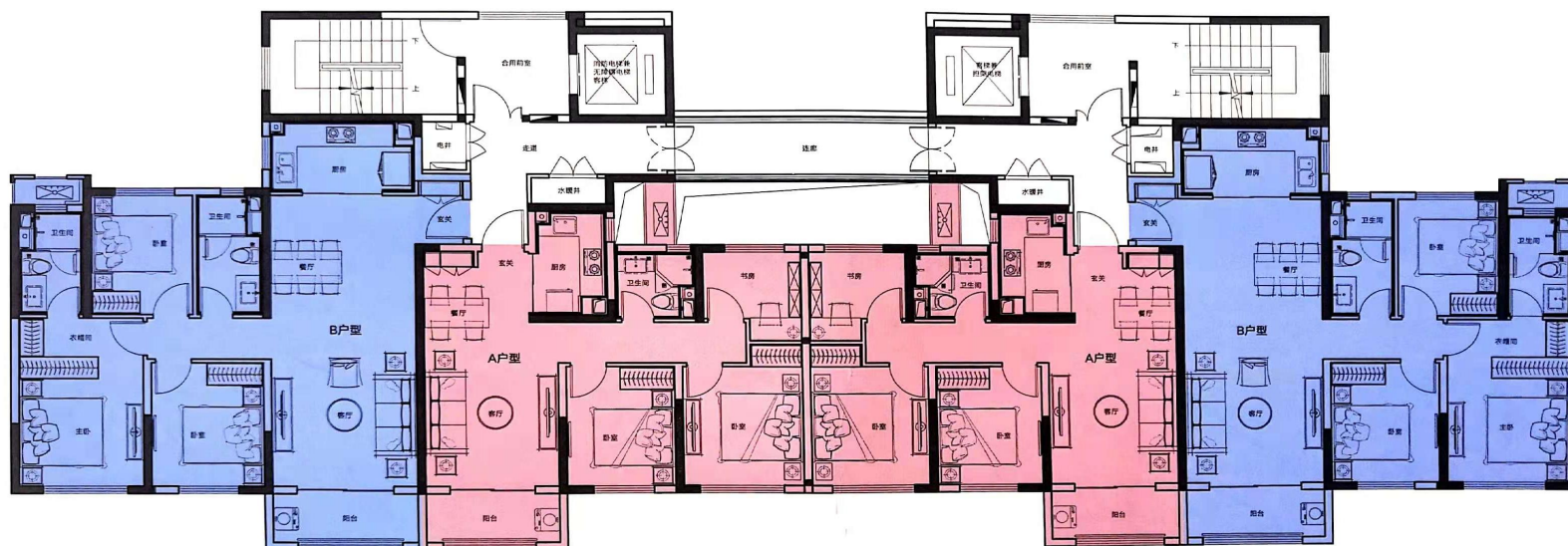
本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-4-29	2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30	2019-10-30
	高层	推出楼栋	无	无	5#、6#	7#、8#	1#、2#	4#、5#、6#、8#
		成交价格：元/㎡			高层毛坯93㎡13400-13900； 142㎡11800-12800	高层毛坯93㎡13700-14000； 142㎡11800-12800	高层精装1#95㎡13500，130㎡12700 小高层精装2#95㎡14000，130㎡13200	高层精装95㎡14000、130㎡13000
		成交/供应套数			245/245	244/244	178/196	330/352
	洋房	推出楼栋	1#	2/3/4#	无	无	无	无
		成交价格：元/㎡	标准层15000-16000 首层19500-20500	标准层16600 首层21000				
		成交/供应套数	19/24	72/72				

项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	4/5/6/8#	1D	2T4	19F (5#30F)	三室两厅一卫	95	14000	176	170	97%
						三室两厅两卫	130	13000	176	160	91%
	合计									352	330

高层平面图



130m² 三室两厅两卫

95m² 三室两厅一卫

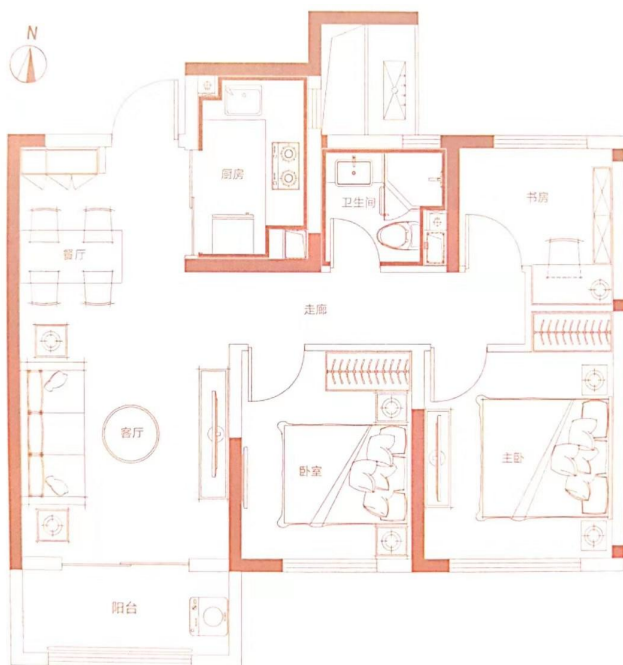
95m² 三室两厅一卫

130m² 三室两厅两卫

项目动态-开盘 (融创城-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

95m²三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，餐客一体，动静分区；
- 三开间朝南，连廊式设计，通风采光良好

劣势：

- 静区走道过长，造成面积浪费；
- 卫生间干湿不分离；
- 无独立玄关，户内私密性差

130m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正、南北通透、动静分区；
- 三开间朝南、采光良好；
- 卫生间干湿分离；
- 主卧设置独立衣帽间

劣势：

- 北次卧两侧紧挨卫生间，影响居住体验

项目动态-开盘（汇泉博澳东悦城-销售概况）

11月2日上午8：30针对一期高层3#西单元进行开盘，19：30加推3#东单元，共计推出188套房源，去化115套，去化率61%；10月中旬启动认筹，截止开盘约认筹76组（西单元），开盘当天到访约180组

项目位置	郑东新区 商都大道以北、前程路以东		开发公司	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	
占地	75亩	建面	15.4万㎡	容积率	3.09
营售团队	易居		解筹率	——	
蓄客及到访	10月中旬起认筹，西单元认筹约76组，东单元无认筹，开盘当天到访约180组				
成交价格	高层11700元/㎡（成品房交付标准：750元/㎡）				
竞品价格	东润城11800元/㎡（简装）				
优惠方式	①开盘当天优惠10000元；②正常首付优惠1%				
客户来源	客户多以中牟县城为主，少量市区客户（东区为主）				
推广渠道	拓客、微信大V、电梯媒体、户外、楼体字				
预售证号	取证日期：2019/11/01，【2019】郑房预字第D0997号，住宅188套				
备注	五证齐全；首付分期：首付5%，剩余2年半5次付清； 分销：贝壳、58爱房、房友				



新推 在售 待售 售罄

项目	推出时间		2019.5.12	2019.9.2	2019.10.1/5	2019.11.2
近期 开盘	高层	推出楼栋	一期高层2/7/8#	一期高层9#	一期高层6#	一期高层3#
		成交价格	11520-11640元/m²（装修）	11700元/m²	11700元/m²	11700元/m²
		成交套数/供应套数	410/578	128/160	132/259	115/188
	洋房	推出楼栋	——	——	——	——
		成交价格				
		成交套数/供应套数				

本次开盘去化一般，具体分析如下：

- 1) 周边在售项目较少，板块内存量低；
- 2) 项目附近公共交通不便；
- 3) 推售节点密集，且东单元无蓄客，客户量不足

项目动态-开盘 (汇泉博澳东悦城-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2D	2T4	27F（西单元）	三室两厅一卫	88㎡	11700元/㎡	81	58	72%
						三室两厅两卫	116㎡		27	12	44%
					20F（东单元）	三室两厅一卫	88㎡	11700元/㎡	60	36	60%
						三室两厅两卫	116㎡		20	9	45%
	合计								188	115	61%

3#楼标准层平面图

E : 116m² 三室两厅两卫

C : 88m² 三室两厅一卫

D : 88m² 三室两厅一卫

C : 88m² 三室两厅一卫

E : 116m² 三室两厅两卫



项目动态-开盘 (汇泉博澳东悦城-户型分析)

户型整体设计面积段较小，主流面积为88㎡三房，边户和拼接户户型普遍存在面宽较窄，进深长等缺点，卫生间均无干湿分离，整体户型设计偏刚需

C : 88㎡三室两厅一卫



优势：户型方正，三开间朝南全明设计，采光效果好；动静分区
劣势：卫生间无干湿分离；卫生间门与卧室门对冲，居住体验感较差

D : 88㎡三室两厅一卫



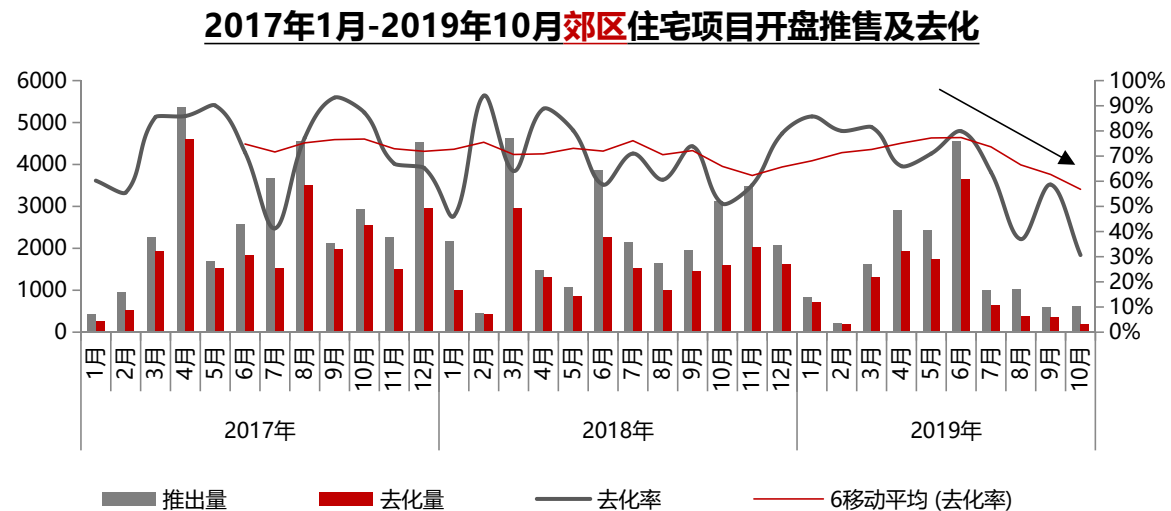
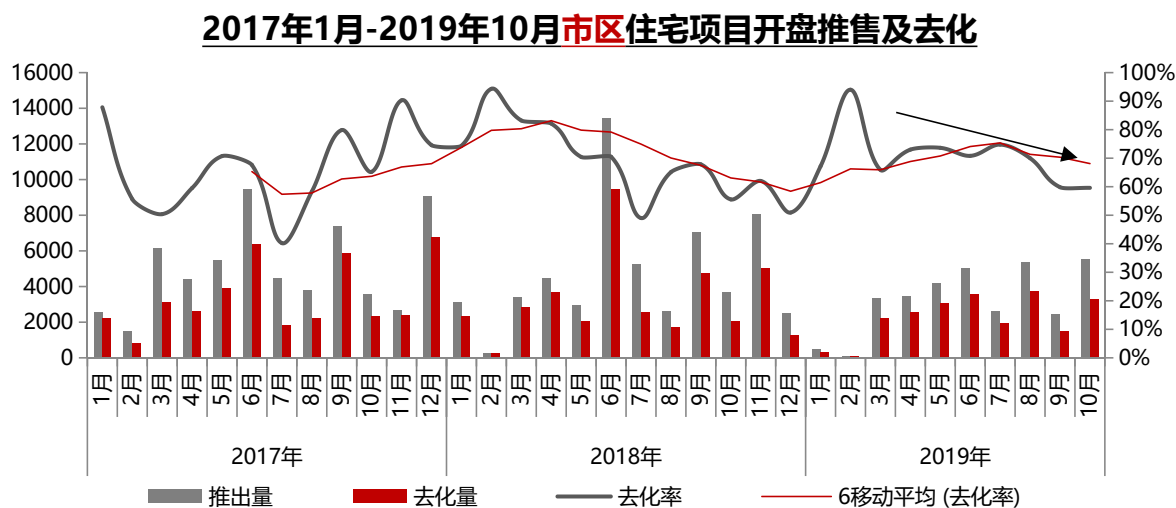
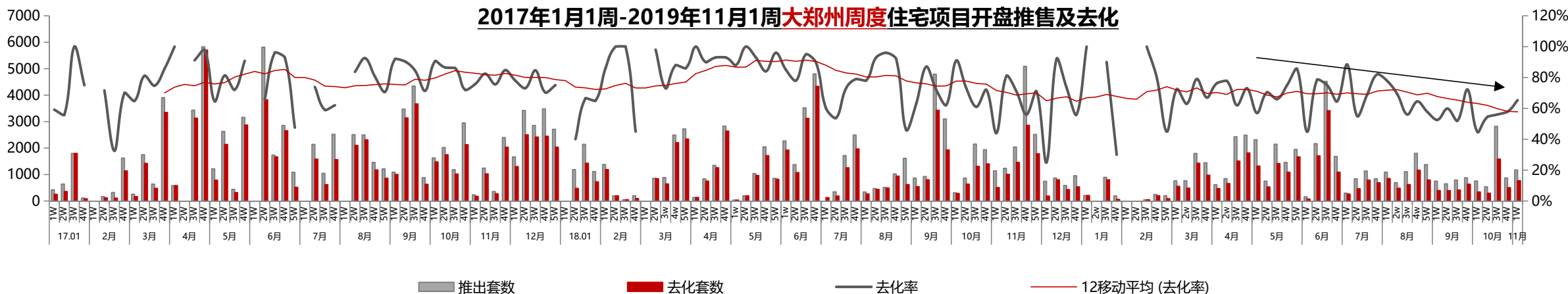
优势：L型厨房，空间利用率高
劣势：卫生间无干湿分离；动静不分区

E : 116㎡三室两厅两卫



优势：主卧套房设计，南北双阳台
劣势：户型狭长，采光效果不佳；主卧采光较差；卫生间无干湿分离

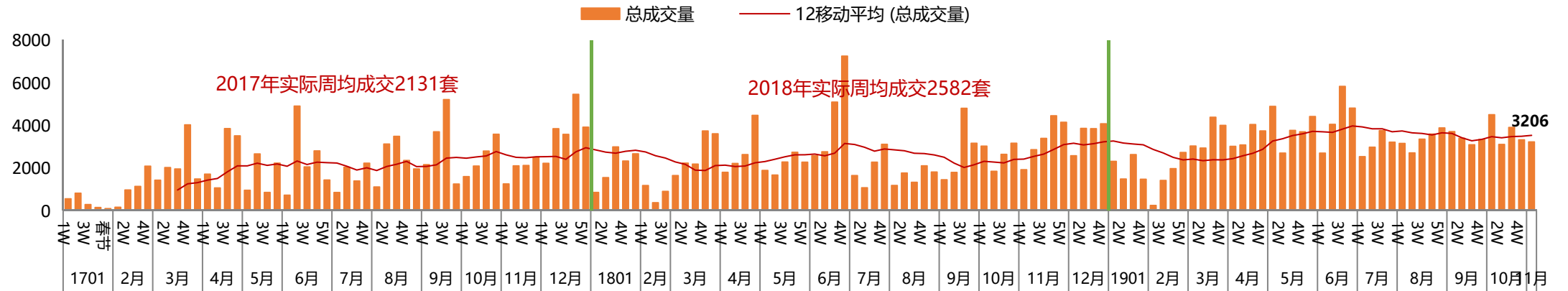
本周周度推货环比+35%；去化率65%，环比+13%；
本月市区推货量环比+126%，去化量环比+125%，去化率环比持平，郊区热度持续走低



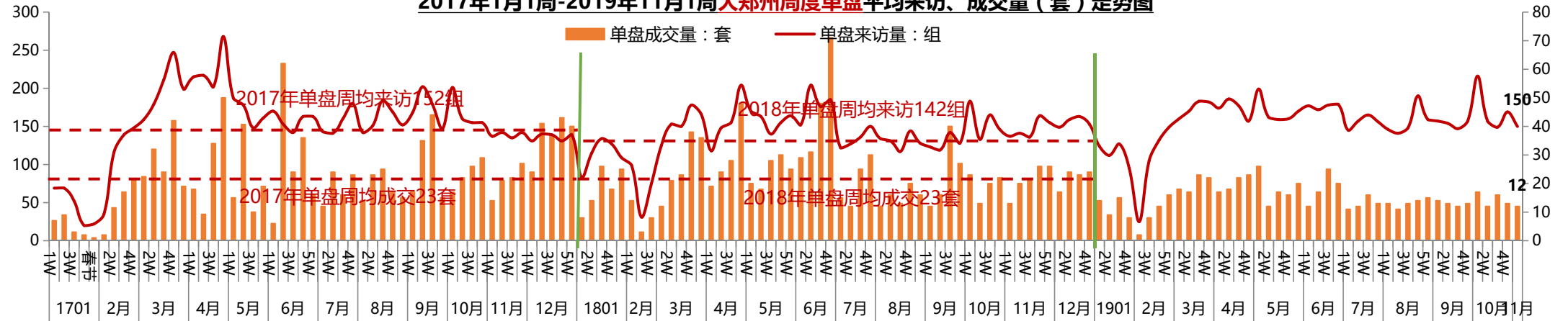
市场监控-整体数据-周度大郑州

11月1周成交总量**3206套**，环比下降3%；单盘周均来访**环比下降11%**，单盘周均成交量**环比下降8%**

2017年1月1周-2019年11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11月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



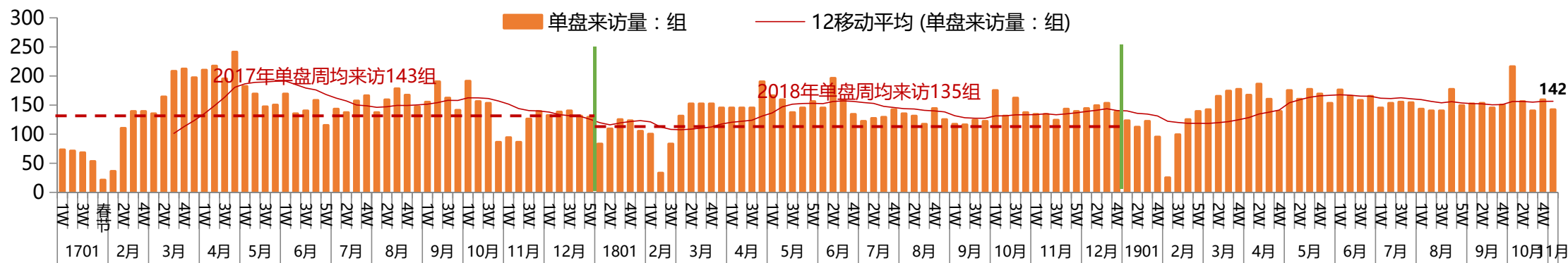
◆ 11月1周大郑州实际监控到住宅项目278个，共计来访41603次，其中单盘平均来访150次；监控到住宅在售项目260个，共计成交3206套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目4个，全新待售项目8个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

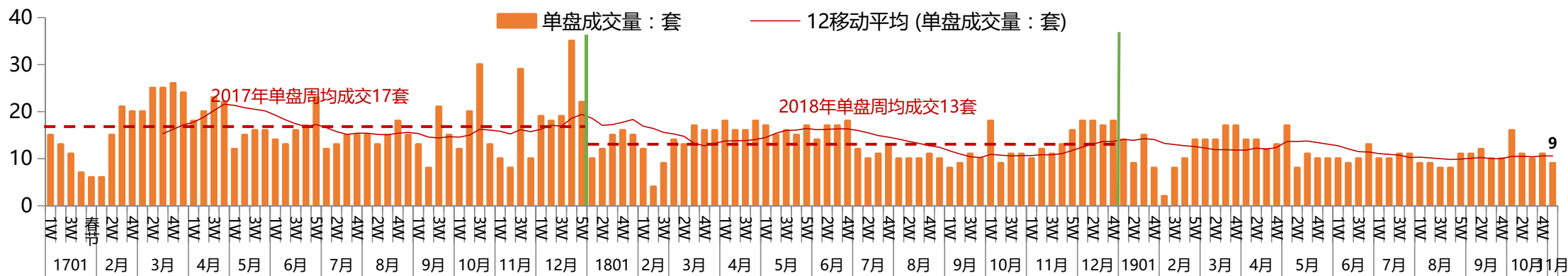
市场监控-平销数据-周度大郑州

11月1周平销项目单盘周均来访问量**环比下降11%，同比上升6%**；单盘周均成交量**环比下降18%，同比下降10%**

2017年1月1周-2019年11月1周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年11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）



◆ 11月1周**市内八区**实际监控到住宅项目157个，共计来访26849次，其中单盘平均来访172次；监控到住宅在售项目142个，共计成交2052套，单盘平均成交15套；其中无货在售项目3个，全新待售项目6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：11月1周住宅平销套数TOP10共计销售**368套**，**环比下降29%**

住宅销售：11月1周住宅开盘项目**5个**，加推项目**2个**，住宅销售套数TOP20共计销售**1487套**，**环比下降2%**

★ 10.28-11.3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	42	高层、小高	精装15200-16000	0.48
2	中昂朗悦	平原新区	42	高层、洋房	高层5800-6600 洋房6700-7300	0.46
3	华瑞紫韵城	中原区	41	高层	13500	0.45
4	浩创梧桐花语	新郑	41	高层	正常7300 特价房6500	0.45
5	恒大养生谷	荥阳	39	高层、洋房	高层特价8300 洋房11000	0.51
6	亚新美好书苑	二七区	33	高层	特价房 9200-12000	0.36
7	康桥九溪天悦	高新区	33	高层	12800	0.36
8	孔雀城公园海	新郑	33	高层	8500	0.36
9	康桥那云溪	新郑	30	高层	9000	0.33
10	正商智慧城	新郑	29	高层、洋房	高层10000 洋房14000	0.32

★ 10.28-11.3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	融创城	330	11	荥阳	恒大养生谷	39
2	惠济区	锦艺四季城	179	12	新郑	融创东方宸院	38
3	管城区	碧桂园名门时代城	156	13	新郑	金科御府	34
4	郑东新区	汇泉东悦城	115	14	二七区	亚新美好书苑	33
5	管城区	正商生态城	110	15	高新区	康桥九溪天悦	33
6	高新区	美的瀚悦府	77	16	新郑	孔雀城公园海	33
7	高新区	碧桂园西湖	42	17	新郑	康桥那云溪	30
8	平原新区	中昂朗悦	42	18	新郑	正商智慧城	29
9	中原区	华瑞紫韵城	41	19	高新区	万科城	28
10	新郑	浩创梧桐花语	41	20	金水区	锦艺金水湾	28

项目动态-新增预售

本周新增预售**15**个项目，集中于管城区；共计**40.27万m²**，其中住宅约**37.6万m²**，待售建面积为**5.88万m²**

(其中大部分项目已经推售或者内购)

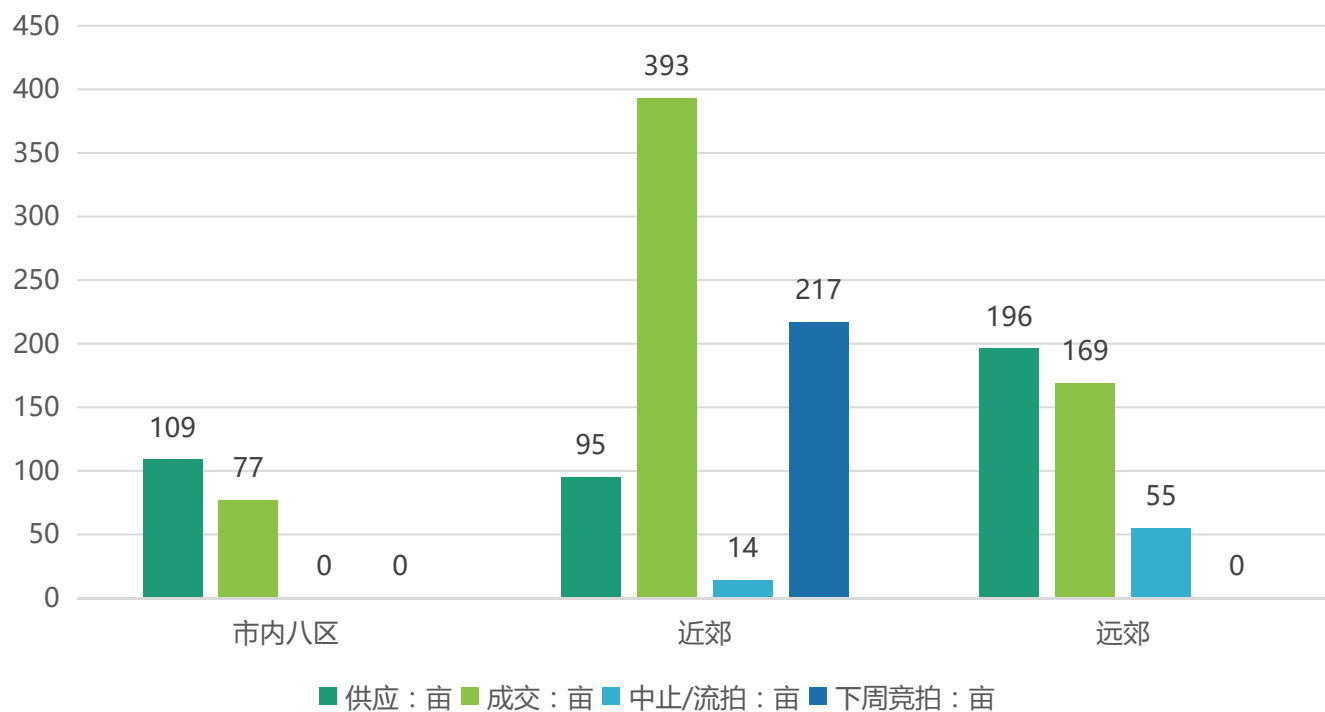
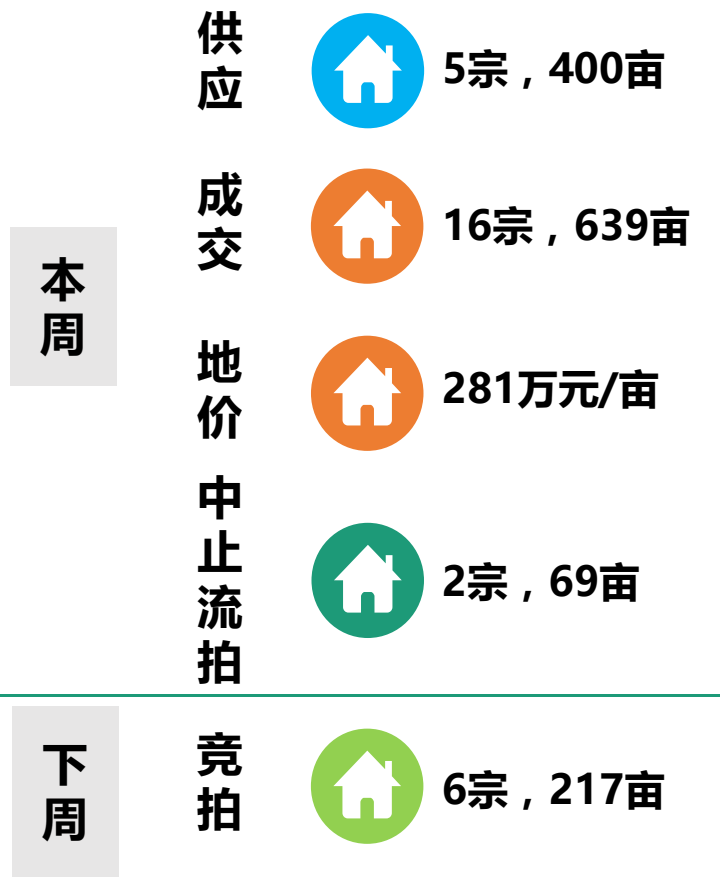
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅 套数	非住宅建 面(万m²)	非住宅 套数	预售产品动态 (价格元/m²)
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019074号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2019/10/28	高层	1#	1.32	1.32	132	0.00	0	精装高层12300 (已推)
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0991)号	兰溪上苑	兰溪上苑	2019/10/29	洋房	8 / 15 / 17 / 18 / 27#	1.51	1.51	70	0.00	0	毛坯洋房34000 (已内购)
郑东新区	【2019】郑房预售字 (D0990)号	兰溪上苑	兰溪上苑	2019/10/29	洋房	3/7/9/10/11/ 12/13/16#	2.68	2.68	119	0.00	0	毛坯洋房34000 (已内购)
管城区	【2019】郑房预售字 (4769)号	尚庄一、二组城中村改 造C17地块--阳光城6 号院	鼎盛·阳光城	2019/10/29	高层	1#	0.94	0.94	103	0.00	0	毛坯高层预计14500 (未推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4767)号	融臻园	融创城	2019/10/29	小高层	6# / 8#	1.72	1.72	152	0.00	0	精装小高层14000 (已推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4766)号	融臻园	融创城	2019/10/29	高层/小高层	4# / 5#	2.25	2.25	200	0.00	0	精装高层/小高层13000- 14000 (已推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4765)号	正商生态城一号院 (C1-04-01)	正商生态城	2019/10/29	3#高层、6/1# 洋房	3 / 6 / 11#	2.15	2.15	204	0.00	0	毛坯高层3# (11000- 12000已推)；洋房 13000-14000 (6#已推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4764)号	正商生态城一号院 (C1-04-01)	正商生态城	2019/10/29	洋房	7 / 10#	1.18	1.18	96	0.00	0	毛坯洋房13000-14000 (已推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4763)号	正商生态城二号院 (C1-03-02)	正商生态城	2019/10/29	高层	1 / 8#	3.73	3.73	348	0.00	0	毛坯高层11000-12000 (已推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4762)号	正商生态城二号院 (C1-03-02)	正商生态城	2019/10/29	洋房	5 / 7#	1.66	1.66	160	0.00	0	毛坯洋房预计13000- 14000 (5#未推、7#已 推)
惠济区	【2019】郑房预售字 (4761)号	锦艺四季城香雅苑一期	锦艺四季城	2019/10/29	高层	2#	2.56	2.56	248	0.00	0	毛坯高层13600 (已推)
金水区	【2019】郑房预售字 (4760)号	果村财富中心	锦艺金水湾	2019/10/29	公寓	果村财富中心	0.95	0.00	0	0.95	146	毛坯公寓预计7000 (未 推)

项目动态-新增预售

区域	预售许可证号 (预售后)	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/㎡)
管城区	【2019】郑房预售字 (4759) 号	绿都澜湾梓园	绿都澜湾	2019/10/29	高层	5#	2.28	2.28	224	0.00	0	毛坯高层预计15000 (未推)
管城区	【2019】郑房预售字 (4758) 号	富田城三号院一期	富田城九鼎公馆	2019/10/29	高层	9#	2.80	2.80	272	0.00	0	毛坯高层15500 (已推)
中原区	【2019】郑房预售字 (4768) 号	华瑞紫韵城雅园	华瑞紫韵城	2019/10/30	高层	1#	2.84	2.84	272	0.00	0	毛坯高层14000 (已推)
新郑市	190207	永丰乐城公园里	永丰乐城	2019/10/30	高层	1#	1.88	1.88	240	0.00	0	毛坯高层预计10400 (未推)
二七区	【2019】郑房预售字 (4771) 号	润泽福邸一号院	鑫苑德润珺园	2019/10/31	商业、办公	4#	1.73	0.00	0	1.73	552	未推
二七区	【2019】郑房预售字 (4770) 号	润泽福邸一号院	鑫苑德润珺园	2019/10/31	高层	3#	0.50	0.50	39	0.00	0	毛坯高层预计14500 (未推)
新郑市	190209	雅居乐天域花园	雅居乐天域	2019/10/31	洋房	5#	0.28	0.28	24	0.00	0	毛坯洋房11000 (未推)
新郑市	190208	正荣璟园	城南正荣府	2019/10/31	洋房	28#	0.54	0.54	42	0.00	0	精装洋房预计13000 (未推)
新郑市	190211	融泽园A区	融创东方宸院	2019/10/31	高层	5/6#	1.55	1.55	108	0.00	0	毛坯高层7400-7500 (5#已推)
新郑市	190210	融泽园A区	融创东方宸院	2019/10/31	小高层	1/2/6#	3.22	3.22	330	0.00	0	毛坯小高层6900- 7100 (1#已推)
合计							40.27	37.59	3383	2.68	698	—

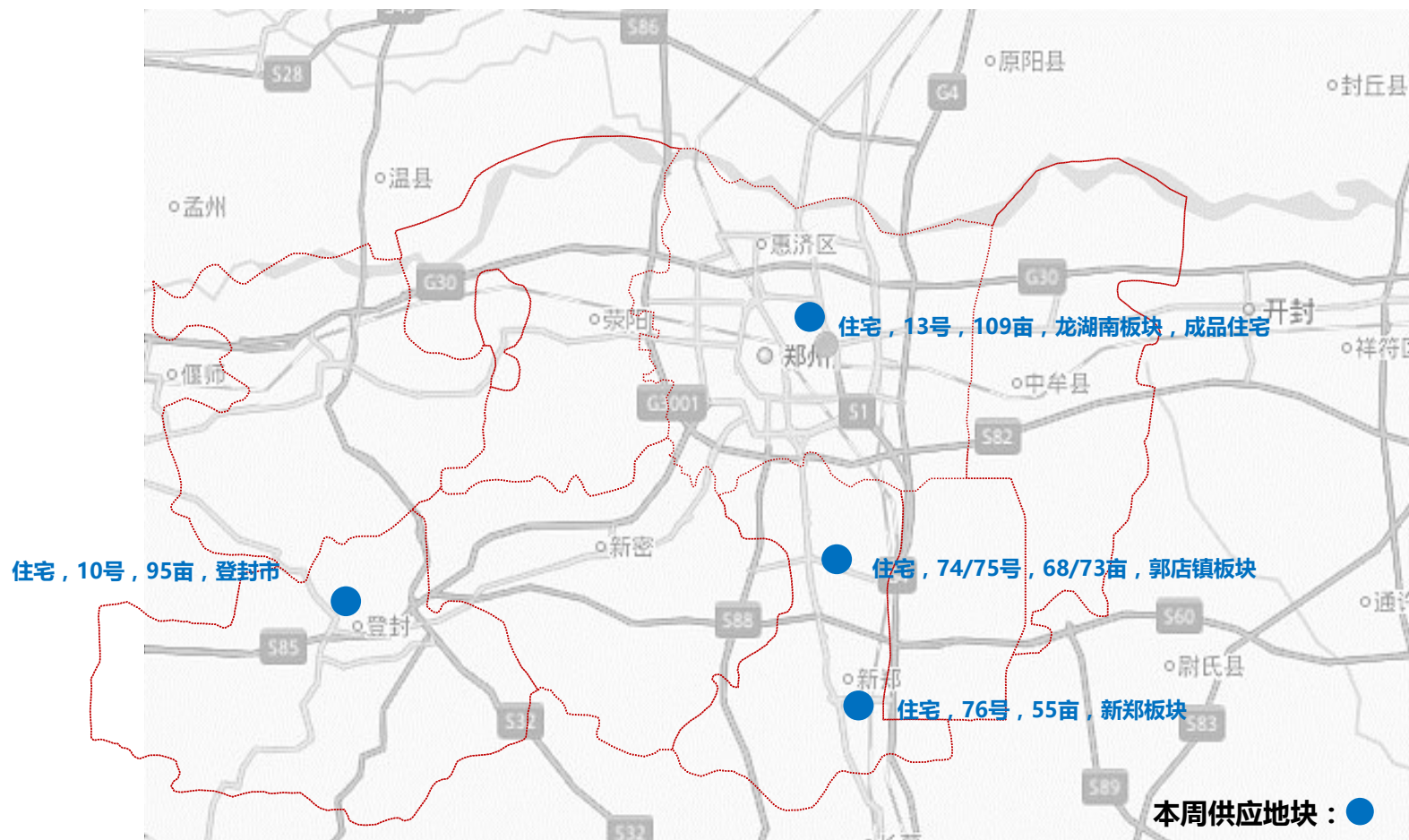
土地梳理-总览

本周大郑州土地市场供应5宗土地，市区北龙湖供应1宗住宅地（已连续三周供应住宅用地），本次供应容积率较高，建面较大，新郑供应3宗住宅地，登封供应1宗商服地；本周成交16宗土地，成交主力位于新郑，康桥（康桥那云溪及新项目康桥香蔓庭），华夏幸福（郑州孔雀城）摘得后期用地，市区物流园净地由政府兜底成交；下周竞拍6宗，集中于新郑，共217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

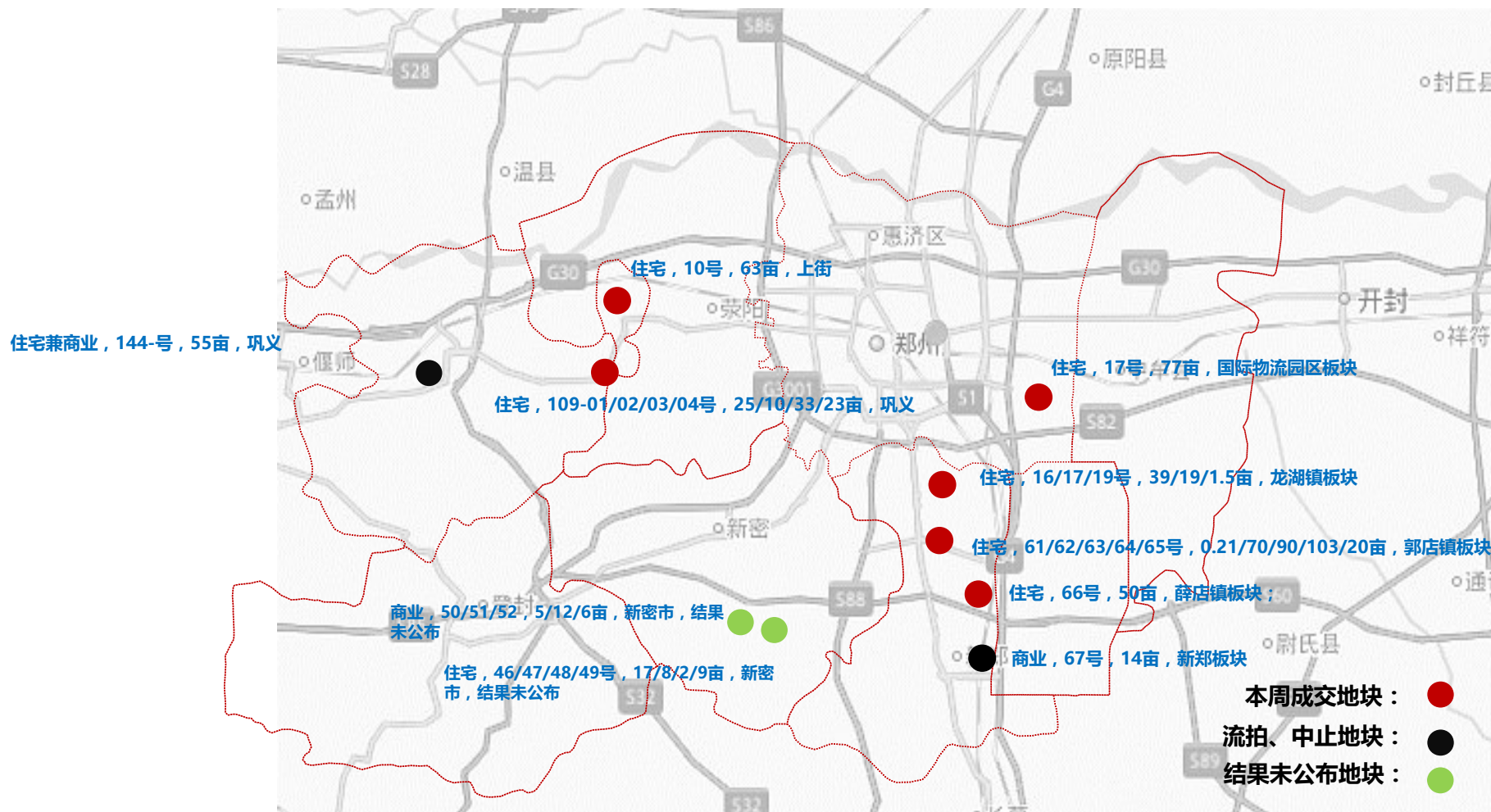
本周大郑州土地供应分布图



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/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
2019/11/2	2019/12/6	郑政东出〔2019〕13号(网)	龙湖外环北路南、龙津路东	郑东新区	109	住宅	18.11	2.5	222000	2043	12258	——	——	——	商品房	成品住宅；应采取装配式建筑
2019/10/28	2019/11/27	登政出〔2019〕10号(网)	登封市登封大道与龙山路交叉口东北角	登封	95	商服	7.62	1.2	8571.6	90	1125	——	——	——	商品房	——
2019/10/30	2019/12/3	新郑出(2019)74号(网)	郭店镇规划汇远路南侧、规划如意路西侧	新郑	68	住宅	9.13	2	14936	218	1636	——	——	——	——	——
2019/10/30	2019/12/3	新郑出(2019)75号(网)	郭店镇规划汇远路南侧、规划如意路东侧	新郑	73	住宅兼商业	9.68	2	15840	218	1636	——	——	——	——	——
2019/10/31	2019/12/4	新郑出(2019)76号(网)	梨河镇中华南路西侧、规划颍河路北侧	新郑	55	住宅	7.35	2	5379	98	732	——	——	——	——	——
合计					400	——	51.89	——								

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
2019/10 /31	郑政经开出 [2019]017号 (网)	兰心东路以南、碧泉街以 东、浔江东路以北、蓝湖 街以西	经开区	77	住宅	商品房	12.79	2.5	59124	771	4623	0%	万科溪望精装高 层11500	1	郑州经开投资发展有 限公司	——	净地，经开政 府兜底
2019/10 /29	郑上出〔2019〕 10号(网)	金华路以东、规划漓江路 南侧	上街	63	住宅兼 商业	商品房	10.45	2.5	16297	260	1560	0%	上街碧桂园精装 高层7300 上街碧桂园精装 高层7300	1	山西盛昌置业有限公 司	——	净地，商业建 筑比例不超过 地上总建筑的 8%
2019/10 /28	新郑出(2019) 61号(网)	郭店镇新郑市鼎晟房地产 开发有限公司东侧、规划 一路北侧	新郑	0.2	住宅	商品房	0.03	2.1	45	218	1558	0%	航美国际智慧城 毛坯小高层均价 7300	1	新郑市鼎晟房地产开 发有限公司	坤达	郭店镇洪沟社 区建设项目用 地
2019/10 /28	新郑出(2019) 62号(网)	郭店镇紫荆山南路东侧、 铁道警察学院南侧	新郑	70	住宅	商品房	9.34	2	15288	218	1637	0%		1			
2019/10 /28	新郑出(2019) 63号(网)	郭店镇紫荆山南路东侧、 规划永通路北侧	新郑	90	住宅	商品房	12.02	2	19685	218	1637	0%		1			
2019/10 /29	新郑出(2019) 64号(网)	郭店镇郑新快速通道西侧、 规划汇丰路南侧	新郑	103	住宅	商品房	13.78	2	21425	207	1555	0%		1	河南诚德房地产开 发有限公司	康桥	康桥香蔓庭
2019/10 /29	新郑出(2019) 65号(网)	郭店镇规划汇通路南侧、 中华路辅道东侧	新郑	20	住宅	商品房	3.26	2.5	5480	280	1680	0%		1	河南美盛华商汇房 地产开发有限公司	美盛/华商 汇	美盛中华城
2019/10 /29	新郑出(2019) 66号(网)	薛店镇莲花路南侧、郑州 市静源彩印包装有限公司 西侧	新郑	50	住宅	商品房	6.67	2	10500	210	1575	0%		1	郑州金旭置业有限公 司	金旭置业	薛店镇工业用 地变性所得住 宅用地
2019/10 /31	郑政新郑出 (2019)16号 (网)	龙湖镇新老107连接线辅 道北侧、规划路西侧	新郑	39	住宅	商品房	6.97	2.7	17813	460	2556	0%	翰林华府 毛坯高层9300 毛坯洋房均价 13500	1	郑州康文置业有限公 司	康桥	康桥那云溪
2019/10 /31	郑政新郑出 (2019)17号 (网)	龙湖镇泰山路北侧、规划 二路西侧	新郑	19	住宅	商品房	3.86	3	8097	420	2100	0%		1	郑州海成房地产开 发有限公司	海成房地 产	——
2019/10 /31	郑政新郑出 (2019)19号 (网)	龙湖镇规划路西侧、新郑 裕泰轩房地产开发有限公司 北侧	新郑	1	住宅	商品房	0.24	2.5	654	450	2702	0%		1	新郑市裕泰轩房地 产开发有限公司	华夏幸福	郑州孔雀城
合计				533			79.41						——				

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
2019/10/30	2019-109-04	米河镇东竹园村	巩义	23	住宅	——	3.02	2	1089	48	360	0%	御景湾毛坯高层6700	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——	——
2019/10/30	2019-109-03	米河镇东竹园村	巩义	33	住宅	——	4.36	2	1574	48	361	0%		1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——	——
2019/10/30	2019-109-02	米河镇东竹园村	巩义	10	住宅	——	1.29	2	464	48	360	0%		1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——	——
2019/10/30	2019-109-01	米河镇东竹园村	巩义	25	住宅	——	3.35	2	1208	48	360	0%		1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——	——
2019/10/30	2019-142	站街镇柏茂村、驻驾河村	巩义	16	住宅	——	2.15	2	854	53	398	0%		1	巩义市国有资产投资经营有限公司	——	——
合计				106	——		14.17										

土地梳理-土地流拍、中止

本周大郑州土地流拍、中止信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	板块/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
2019/11/1	新郑出(2019)67号(网)	新华办仓城路南侧、新烟路西侧	新郑板块	14	商业	——	1.39	1.5	——	——	——	——	——	——	——	流拍
2019/11/1	2019-46号(网)	苟堂镇岐伯路北、青蒿路东	新密	17	住宅	商品房	1.39	1.2	——	——	——	——	浩创龙栖湾高层毛坯5600	——	——	结果未公布
2019/11/1	2019-47号(网)	苟堂镇岐伯路北、青蒿路东	新密	8	住宅	商品房	0.63	1.2	——	——	——	——		——	——	结果未公布
2019/11/1	2019-48号(网)	苟堂镇岐伯路北、青蒿路东	新密	2	住宅	商品房	0.17	1.2	——	——	——	——		——	——	结果未公布
2019/11/1	2019-49号(网)	苟堂镇岐伯路北、青蒿路东	新密	9	住宅	商品房	0.69	1.2	——	——	——	——		——	——	结果未公布
2019/11/1	2019-50号(网)	苟堂镇岐伯路北侧、青蒿路西	新密	5	商业	商品房	0.46	1.5	——	——	——	——		——	——	结果未公布
2019/11/1	2019-51号(网)	苟堂镇核桃路东、扁鹊路北、石峡路西、华佗路南	新密	12	商业	商品房	0.82	1	——	——	——	——		——	——	结果未公布
2019/11/1	2019-52号(网)	苟堂镇核桃路东、石峡路西侧	新密	6	商业	商品房	0.39	1	——	——	——	——	御景湾毛坯高层6700	——	——	结果未公布
2019/10/30	2019-144	洛书路东，留余街北	巩义	55	住宅兼商业	商品房	8.14	2.2	——	——	——	——		——	——	因无人参与，流拍
合计				128	——		14.08									

1、11月1日起 多地调整住房公积金政策 (2019.10.31)



- 11月1日深圳、成都、武汉、湖州等8个城市将实施调整后住房公积金政策，在公积金提取业务、贷款期限或额度、异地购房提取等方面进行了规范和改进。**成都规定，11月起，申请再交易房贷款的，贷款期限最长为30年，且不能超过抵押房产剩余的土地使用权年限。**取消原“申请再交易房贷款的，贷款期限加所购住房楼龄不超过30年”的规定。**武汉也将存量房最长贷款期限延长10年至30年。**深圳在11月1日实施的新政中明确取消“与单位终止劳动关系证明”“失业证明”等，职工的失业证明数据直接通过政府信息共享等平台查询验证。**湖州规定，公积金贷款人申报贴息将不再需要出具收入证明，**打印申请表格后带上相关资料，只需跑一次即可办理。

2、北京：在京购房提取公积金只需身份证即可 (2019.10.31)



- 近日，中国国家机关住房基金管理中心发文表示，在北京购房想要提取公积金，只需要身份证原件；**不论是在北京地区全款或贷款购买新建商品房或二手房，只需本人携带身份证原件到柜台即可直接办理购房提取业务。**
- 在办理提取业务时需要填写《住房公积金提取承诺书》，承诺书可在柜台填写也可事先通过官网下载。

3、山东济南：济南公积金中心简化公积金提取流程 (2019.10.31)



- 为了进一步提升减证便民工作力度，济南公积金中心加大了与市大数据局的联网力度，初步完成了与公安、民政、房管部门的数据互联互通。根据证明材料网络可核验情况，精简部分公积金提取业务材料。其中包括，**户籍在济南市行政区域内的，可不再提供户口簿；2011年1月1日以后在山东省内登记结婚的，可不再提供结婚证；所购房屋在济南市行政区域内（暂不含莱芜区、钢城区）的，可不再提供网签合同或不动产登记证书。**

1、江西：购房人不得组织众筹购房（2019.10.30）



- 为保障购房人的知情权、选择权，减少售后纠纷，江西省住建厅近日发布通知，要求房地产开发企业等机构，在销售大厅显著位置及指定网站公示商品房销售价格有效时间，并警示购房人不得组织众筹购房、企业不得采取售后包租方式售房等信息。

2、哈尔滨：多部门联合重拳整治房屋租赁市场（2019.10.31）



- 哈尔滨市住房和城乡建设局、市场监管局等部门联合对开展住房租赁业务的房地产中介机构存在的违法违规经营行为进行专项整治。相关部门依据各自职责，对检查中发现的存在无照经营、未按规定到住建行政主管部门进行机构备案、房屋租赁合同未按规定备案、房屋分割对外出租等违法违规行为的48家住房租赁中介机构进行了严肃查处。

3、济南：济南公布各区举报电话 专项整治中介机构乱象（2019.10.31）



- 济南市住房和城乡建设局召开的专项整治住房租赁中介机构乱象推进大会明确，济南市已成立领导小组及工作专班，对全市住房租赁中介机构进行专项整治，此次将重点整治“对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取住房出租差价；实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、收取未明码标价的费用等价格违法行为；通过中介机构成交的住房租赁合同，未按规定备案；没有取得营业执照、备案证明、经纪人资格证而从事居间服务、游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金”等6个方面内容。

4、吉林：吉林省开展专项行动 整治住房租赁中介机构乱象（2019.10.31）



- 省住房和城乡建设厅等多部门联合印发《全省专项整治住房租赁中介机构乱象工作方案》。专项整治重点围绕“发布虚假房源信息、隐瞒真实的住房租赁交易、违规收费或不执行明码标价规定、违规开展租金消费贷款业务、没有取得营业执照、备案证明，游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金”等6个方面开展。目前，已排查住房租赁中介机构230余家，取缔无证照经营中介机构9家。

1、河南1457个项目向金融机构推介，总投资1.1万亿（2019.11.1）



- 11月1日，河南省发展改革委联合省地方金融监管局、人民银行郑州中心支行、河南银保监局在郑州召开了河南省2019年重大项目融资对接会，向金融机构推介**重大项目1457个，总投资1.1万亿元，融资需求5899亿元**。此批推介项目涵盖了国务院确定的补短板 and 专项债券重点领域，突出了河南省经济社会发展的关键领域和薄弱环节，**涵盖了先进制造业、现代服务业、农林水利、交通基础设施、能源、城镇基础设施、棚户区和老旧小区改造、生态环保、社会事业和民生改善等领域**。

2、郑州累计开建公租房13万套，将打破“终身制、无限期”保障模式（2019.10.30）



- 10月29日，郑州市十五届人大常委会第十次会议听取和审议了《关于郑州市保障性住房工作情况的报告》，记者了解到，自2001年以来，郑州市列入省台账的**棚户区改造项目共开工建设560374套，目前已基本建成272363套**，其余项目正在按计划推进；全市累计开工建设**公租房130512套（不含航空港区47811套）**，完成分配76509套、惠及23万多符合条件的住房困难群众。郑州市将加快调整和完善现有保障性住房政策，结合郑州市公租房工作实际，调整公租房准入门槛和保障范围，坚持实物配租与货币补贴并重，建立健全公租房的租金定价和动态调整机制，**打破现有公租房“终身制”“无限期”保障模式**。

3、商用开启 河南迈入5G时代，郑州、南阳首尝鲜（2019.10.31）



- 10月31日，中国电信、中国移动、中国联通宣布启动5G商用服务，我国正式进入5G商用时代。当天，河南电信、河南移动、河南联通也在郑举办了5G商用启动仪式。
- 在当天举行的2019年中国国际信息通信展览会上，工信部与中国电信、中国移动、中国联通、中国铁塔共同举行了5G商用启动仪式。首批50个商用城市同时公布，**包括4个直辖市、26个省会城市、5个计划单列市和15个重点城市**，我省的**郑州、南阳成为首批商用城市，率先进入5G时代**。

楼市分享-新盘 (万科世曦-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

该项目由万科操盘位于三环内，项目西边规划1万方楸树主题市政公园，9栋高层，万科物业，精装交付



位置	金水区 农业路与京广快速路交叉口东北侧
开发商	郑州盛德房地产开发有限公司
占地面积	50亩
建筑面积	16.5万㎡
容积率	5.19
绿化率	25%
物业类型	高层
装修	精装（精装标准9#C级，其余为B级）
物业公司	武汉万科物业公司郑州分公司
销售团队	易居、合众
目前阶段	项目处于认筹入会阶段，目前已有20组，预计价格16000元/㎡，推售节点待定

- 项目概况：项目总占地约50亩，规划9栋高层，配建两层底商和1万方市政公园，高层户型主要为89-90、96、117㎡三房和142㎡四房；
- 配套信息：项目整体内部规划有底商，以及泉曦、涟漪、林涧、曲庭、影丘五大主题公园；
- 周边医院：四公里范围共有8家大型医院：郑州大学第二附属医院北区（1.5km），郑州大桥医院，郑州大学第一附属医院，郑州中医院，郑州大学附属郑州中心医院，河南中医院，解放军信息医院，郑州人民医院；
- 交通信息：地铁：地铁1号线五一公园站（2.6km）；地铁5号线月季公园站（1.3km），距沙口路站（1.6km）；地铁3号线农业路站（1.8km）。公路：京广快速路、农业路高架桥；
- 教育信息：项目周边四公里内有11所小学，11所中学，全区域辐射的一站式教育。比如，伊河路小学、桐柏路小学以及郑州市第十六中学；
- 商业信息：项目内部规划底商。项目四公里内包含王府井商圈、天明路商圈以及国贸商圈。

项目共摘得3块地，其中2块为安置用地，1块为商品住宅用地。商品住宅用地占地50亩，楼面价为3621元/m²



郑政出[2019]63号(网)地块示意图



地块	区域	土地位置	是否安置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出[2019]61号(网)	金水区	冉屯北路南、嵩山北路西	是	5.6	零售商业、餐饮、旅馆(地下交通服务场站用地)	5.9	1284	3265	0%	郑州盛德房地产开发有限公司	挂牌出让	2019/8/26
郑政出[2019]62号(网)	金水区	嵩山北路西、冉屯北路北	是	30.7	城镇住宅兼容零售商业、餐饮、旅馆(地下交通服务场站用地)	4.9	1235	3779	0%	郑州盛德房地产开发有限公司	挂牌出让	2019/8/26
郑政出[2019]63号(网)	金水区	沙口路东、农业路北	否	49.7	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	5.2	1255	3621	0%	郑州盛德房地产开发有限公司	挂牌出让	2019/8/26

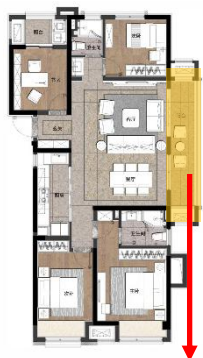
户型	占比
89-90三室两厅一卫	19%
96三室两厅一卫	43%
117三室两厅两卫	10%
142四室两厅两卫	28%

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数	占比
高层	1、2#	1	2T4	34F	117+96+96+117	96	三室两厅一卫	134	9%
						117	三室两厅两卫	134	9%
	3、4、8#	1	2T4	34F	142+96+96+142	96	三室两厅一卫	202	13%
						142	四室两厅两卫	202	13%
	5#	1	2T5	34F	142+96+96+96+142	96	三室两厅一卫	102	7%
						142	四室两厅两卫	64	4%
	6、7#	1	2T6	34F	142+96+96+96+96+142	96	三室两厅一卫	265	18%
						142	四室两厅两卫	133	9%
	9#	1	3T8	34F	(O型筒子楼) 90+90 89+89+89+89 90+90	89	三室两厅一卫	135	9%
						90	三室两厅一卫	135	9%
合计								1506	100%

楼市分享-新盘 (万科世曦-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

A户型：142㎡四室两厅两卫



后期会与客户签订协议，
将阳台改造至客厅内

优势

- 7.2米宽横厅，改造后的阳台将十分宽敞
- 南朝向卧室赠送飘窗，且主卧带独卫，增加居住舒适度

劣势

- 卫生间正对客厅，私密性差

B户型：117㎡三室两厅两卫



优势

- 干湿分离
- 主卧附带衣橱和独卫，并赠送0.8米宽飘窗

劣势

- 户型不方正，动静不分区
- 两个卫生间分别正对餐厅和客厅，私密性差

C1户型：117㎡三室两厅一卫



优势

- 户型方正，通透性好，动静分区，干湿分离
- 南朝向卧室赠送0.8米宽飘窗

劣势

- 中间过道面积浪费

C2户型：96㎡三室两厅一卫



优势

- 户型方正，拥有独立玄关
- 干湿分离，三开间朝南，拥有独立玄关

劣势

- 动静不分区，私密性差

C3户型：96㎡三室两厅一卫



优势

- 卫生间干湿分离
- 南朝向卧室赠送0.8米飘窗

劣势

- 动线过于狭长
- 户型不方正，双开间

C4户型：96㎡三室两厅一卫



优势

- 户型方正，三开间朝南
- 动静分区，干湿分离
- 朝南卧室赠送飘窗，客厅卧室连通阳台

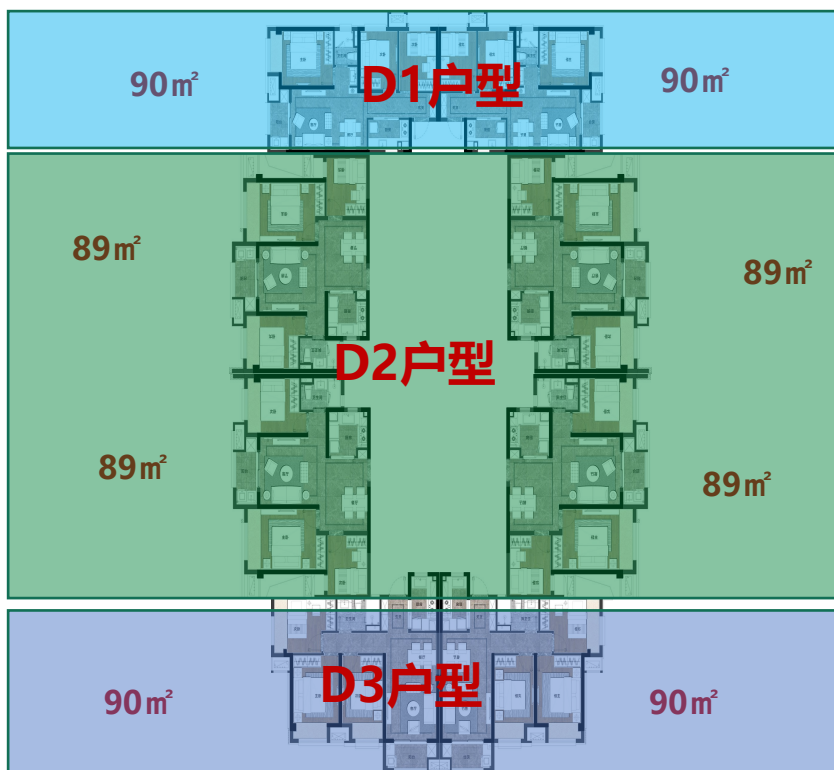
劣势

- 中间过道面积浪费

楼市分享-新盘 (万科世曦-户型分析)

楼栋3T8，通透性和采光性差，居住舒适度较低，类似筒子楼设计

9#楼标准层平面图



D1户型：90m²三室两厅一卫



优势

- 主卧赠送飘窗
- 卫生间干湿分离

劣势

- 户型开间和进深比例错位
- 户型不方正，动静不分区，通透性差，采光差

D2户型：89m²三室两厅一卫



D3户型：90m²三室两厅一卫



优势

- 户型三开间朝南，动静分区，卧室都赠送飘窗

劣势

- 动线过长，通透性差
- 卫生间干湿不分离

优势

- 主卧次卧赠送飘窗

劣势

- 户型双开间，通透性和采光性差
- 动静不分区，卫生间干湿不分离
- 卫生间和厨房窗户相邻，会“串味”

楼市分享-新盘 (万科世曦-交付标准)

Ticheer
深度服务 共同成长

万科世曦全部为精装交付，其中9#采用C标（2500-3000元/m²），其余均为B标（约3000-4000元/m²）

C标卧室



C标洗手间



B标卧室



B标洗手间



B标	种类	品牌
地面	地板	圣象实木复合地板
厨房系统	油烟机、洗碗机	老板牌
	烤箱	伊莱克斯
	水龙头	汉斯格雅
	净水器	"3M" 品牌净水器
	厨房粉碎机	美的
	厨房凉霸	朗思威
	卫生间花洒	汉斯格雅
清洁系统	水龙头	汉斯格雅
	马桶、面盆	杜拉维特
	毛巾架	摩恩
	厕纸架	摩恩
	毛巾环	摩恩
	风暖浴霸	松下
新风系统		全屋采用除霾新风（进风口及出风口安装位置、数量、高度以实际交付为准）
供暖系统		地暖
智能化系统		彩色可视对讲
		紧急报警按钮
		预留窗帘电源线
电梯		日立
户内门窗		系统窗，避难间采用防火窗，钢木复合入户门+西勒奇智能门锁

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>