



郑州市场周报【2020年第3期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

行业热点

河南省两会开幕，会上提出2020年将建成太焦高铁河南段，启动郑州新郑国际机场三期工程，同时加快中原城市群和洛阳副中心城市建设，洛阳城市地位不断提升

市场监控

1月3周成交总量1495套，环比下降31%；单盘周均来访环比下降9%，单盘周均成交量环比下降29%

项目动态

本周无项目开盘

土地市场

本周大郑州供应10宗地，其中北龙湖12号地重新挂牌出让，之前绿城出价最高达28.4亿元，二七区供应3宗新镇区安置地；荥阳供应6宗土地，3宗城改，3宗新田项目用地；成交7宗，流拍2宗，中止1宗，保利摘得1宗海德公园安置地，恒大摘得刁沟项目开发地块，碧桂园名门摘得时代城1宗开发地，康桥摘得卧龙岗1宗安开混合地，白沙泰康摘得1宗地，其余由政府拍得；下周预拍12宗，位于平原新区，共计826亩

新盘分享

龙湖·景粼玖序

1、四川达州：购买140平方米以内新房得补助100元/m²（2020.1.13）



- 1月13日，四川省达州市人民政府办公室发布了《关于中心城区稳地价稳房价稳预期确保房地产业平稳健康发展十二条政策措施》（以下简称《措施》），明确自2020年1月1日起恢复购房补助，购房者购买140平方米以内的新房将获得100元/平方米补助。
- 此次发布的《措施》的12条内容涉及土地市场、商品房预售、购房补助等多个方面的政策。如土地市场方面，《措施》明确统一中心城区供地市场，并支持有实力、有品牌的大企业参与土地市场竞买。商品房预售方面，《措施》放宽了商品房许可办理条件，降低了商品房预售监管资金留存额度。《措施》明确，开发楼盘规划设计10层以下的，修建至2层即可办理房屋预售许可等

2、统计局：12月有50城新建商品住宅销售价格环比上涨，一线城市环比有所回落（2020.1.16）



- 1月16日，国家统计局发布的2019年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示，12月有50城新建商品住宅销售价格环比上涨。其中，新房价格环比涨幅居首的城市是扬州，环比上涨1.3%，北京和深圳环比分别上涨0.4%和0.7%，上海持平，广州下降0.3%。
- 对此，国家统计局城市司首席统计师孔鹏指出，12月份，各地积极贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，房地产市场保持总体稳定。

3、广州开展政策性租赁住房试点，租金标准为同地段市场租赁住房租金标准的50%至70%（2020.1.17）



- 1月17日下午，广州市市长温国辉委托，常务副市长陈志英主持召开市政府常务会议，会议通过《广州市发展政策性租赁住房试点方案》，明确政策性租赁住房的筹集方式、支持政策、建设运营管理、工作分工、时间安排及保障措施。政策性租赁住房重点安排在租赁住房需求量大、基础设施和公共设施配套齐全的区域以及轨道交通站点周边，以建筑面积30平方米左右小户型为主，租金标准为同地段市场租赁住房租金标准的50%至70%，出租对象主要为非户籍新市民和新就业大学生，可优先向本单位无房职工供应。会议指出，推进政策性租赁住房建设，有利于促进人才集聚和产业升级，各相关部门要密切配合，确保试点工作有序推进。

1、河南推行城镇老旧小区“一区一策”（2020.1.13）



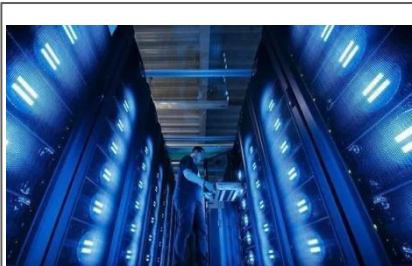
- 1月13日，河南省政府办公厅公开印发《关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》，推行“一区一策”“一楼一策”，实行“菜单式”项目改造，2021年6月底前完成2000年以前建成的城镇老旧小区改造提质工作，实现城镇老旧小区设施配套、功能完善、环境整洁、管理到位的总体目标。
- 老旧小区改造提质范围是建成于2000年以前，基础设施和公共服务设施严重老旧、缺失，且房屋结构安全，不宜整体拆除重建，居民改造意愿强烈的城市、县城（城关镇）住宅小区。

2、郑州地铁7号线一期拟3月份开工，计划2023年12月31日竣工（2020.1.16）



- 1月16日，郑州市轨道交通7号线一期工程土建施工监理公开招标。7号线一期工程全长约26.81km，均为地下线，设车站20座，其中换乘车站11座，平均站间距1386m，最大站间距2139m（龙门路站—张家村站），最小站间距938m（路砦站—古玩城站）
- 郑州市地铁7号线一期工程是一条沿文化路、大学路一线呈南北走向的地铁线路。线路将在“黄河迎宾馆站”与郑州地铁2号线，在“郑州人民医院站”与郑州地铁5号线实现换乘。项目计划总工期为1391日历天，计划开工日期：2020年3月10日，计划竣工日期：2023年12月31日。而根据此前发布的《新乡市综合交通发展战略规划（2018—2035年）》，未来郑州地铁7号线还将通往新乡，对于郑新融合或将迎来重大利好。

3、郑州将于2020年上半年建成第7个国家超算中心（2020.1.16）



- 1月16日，河南全省科技工作会议在郑州举行。2020年上半年，国家超级计算郑州中心将建成，成为继天津、济南、长沙、深圳、广州、无锡等6家国家超级计算中心之后，第7个国家超级计算中心。郑州国家超算中心位于郑东新区龙子湖智慧岛，据《中国区域科技创新评价报告2019》（简称报告）显示，2019年河南综合科技创新水平居全国第19位，比上年度提升2位。
- 以超级计算机为核心工具的国家超级计算中心，是国家战略性信息基础设施和科技创新战略平台。报告明确，国家超算郑州中心将于2020年上半年建设完成，年内投入运营。

4、二代征信系统今日上线，“假离婚”买房行不通了（2020.1.17）



- 1月17日，中国人民银行征信中心表示，征信中心于2020年1月17日启动二代征信系统切换上线工作。自2020年1月19日起，征信中心将面向社会公众和金融机构提供二代格式信用报告查询服务。
- 在旧版征信报告中，谁来贷款，负债就体现在谁的身上。离婚之后，只要一方“净身出户”，就不会体现负债记录，届时仍可享受首套房贷的政策福利。但是在新版征信中则堵住了这个漏洞，据悉在新版征信中，只要夫妻作为共同借款人，双方征信上均会体现负债。即便离婚，非主贷人再次买房也属于有房有贷，也无法享受首套房的各种优惠。

1月10日河南省两会开幕，会上提出2020年将建成太焦高铁河南段，启动郑州新郑国际机场三期工程，同时加快中原城市群和洛阳副中心城市建设，洛阳城市地位不断提升

- 1月10日上午，河南省十三届人大三次会议开幕，代省长尹弘在政府工作报告中透露，**2020年将建成太焦高铁河南段，加快建设郑济高铁河南段。启动郑州新郑国际机场三期工程。**具体来说，聚焦基础设施、社会民生、生态环保等9个领域，统筹实施8000个左右重大项目，完成投资2万亿元。
- 同时尹省长提出：**2020年将加快中原城市群建设，高水平推进郑州国家中心城市和郑州大都市区建设。**

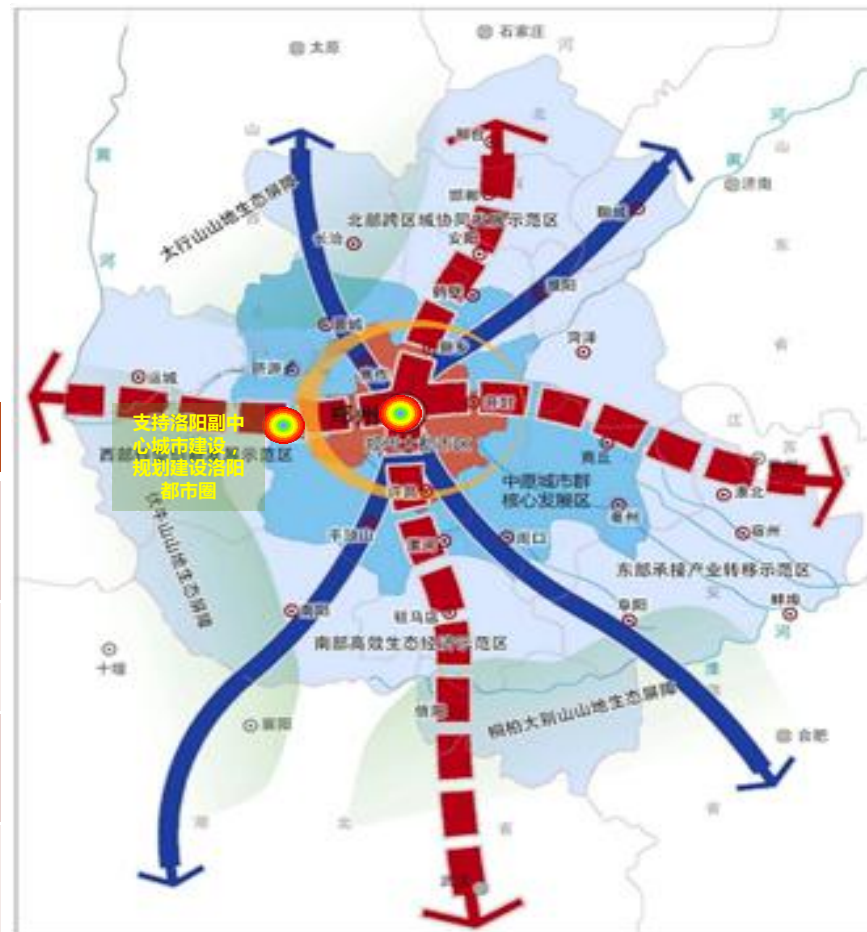
加快中原城市群和洛阳副中心城市建设

支持**郑州**加快现代物流中枢、先进制造业、高端服务业发展，**深化郑汴、郑许、郑新、郑焦一体化融合发展机制**，拓展郑州大都市区承载发展要素空间。

加快**洛阳副中心城市建设**，发挥洛阳高端制造业、特色文旅业辐射带动功能，规划建设洛阳都市圈，推动洛阳高铁枢纽建设，全面提升洛阳发展要素综合承载力。

支持**平顶山、鹤壁、漯河、驻马店**等市立足实际，因地制宜，各展所长，错位发展。

支持**南阳、信阳、商丘、周口、濮阳、安阳、三门峡、济源**等省界城市对接周边区域发展战略，完善城市功能，发展优势产业，增强对周边地区的吸纳集聚能力。

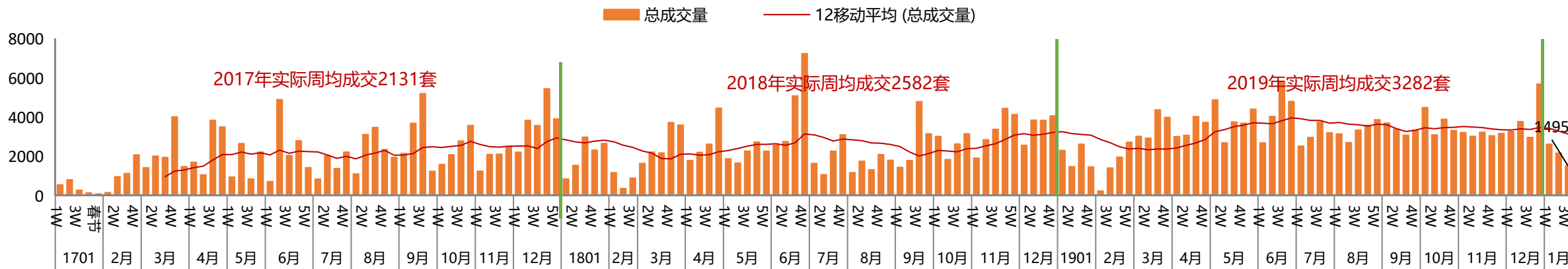


市场监控-整体数据-周度大郑州

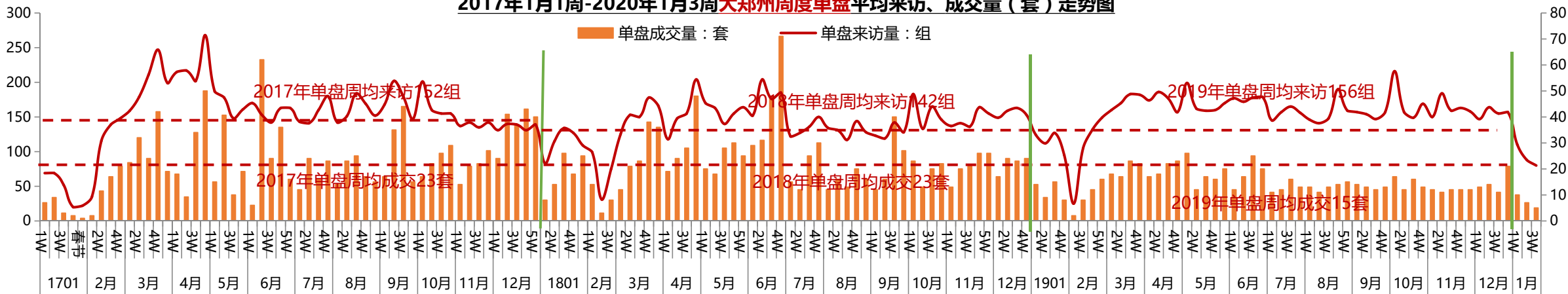
Ticheer
深度服务 共同成长

1月3周成交总量**1495套**，环比下降31%；单盘周均来访**环比下降9%**，单盘周均成交量**环比下降29%**

2017年1月1周-2020年1月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2020年1月3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



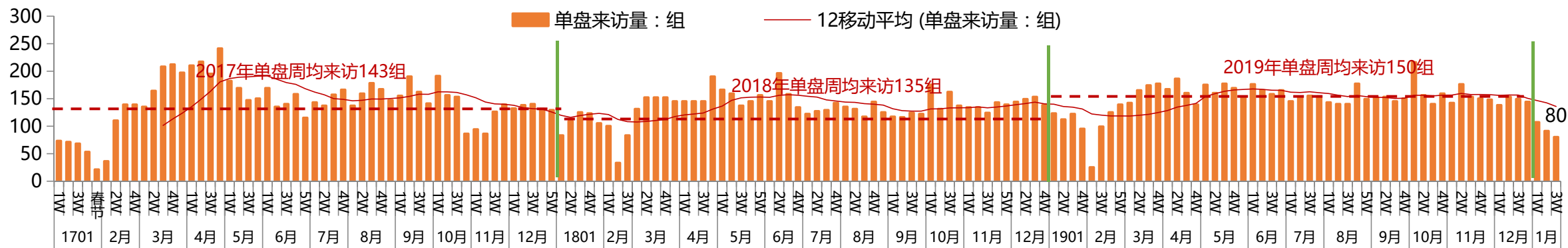
◆ 1月3周大郑州实际监控到住宅项目273个，共计来21771次，其中单盘平均来访80次；监控到住宅在售项目269个，共计成交1495套，单盘平均成交5套；其中无货在售项目0个，全新待售项目4个

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

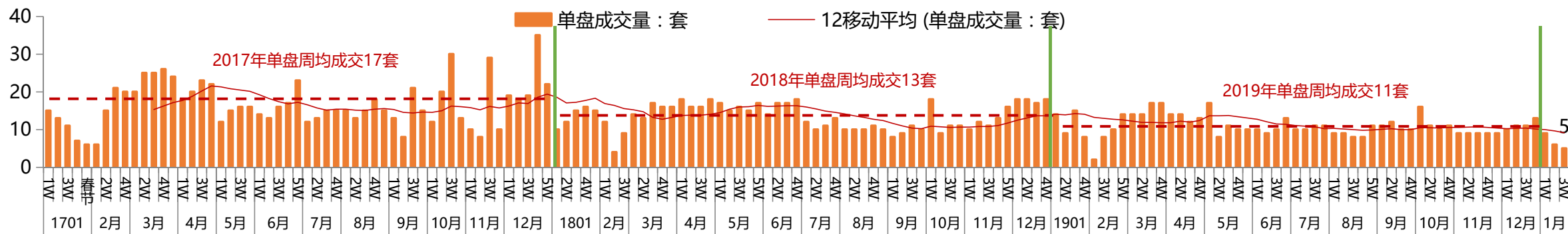
市场监控-平销数据-周度大郑州

1月3周平销项目单盘周均来访量**环比下降12%，同比下降34%**；单盘周均成交量**环比下降17%，同比下降67%**

2017年1月1周-2020年1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-2020年1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）



◆ 1月3周市内八区实际监控到住宅项目155个，共计来访13049次，其中单盘平均来访84次；监控到住宅在售项目151个，共计成交753套，单盘平均成交5套；其中无货在售项目0个，全新待售项目4个；

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：1月3周住宅平销套数TOP10共计销售423套，环比上升22%

住宅销售：1月3周住宅TOP20中无项目开盘，均为平销项目，住宅销售套数TOP20共计销售619套，环比-31%

★ 1.13-1.19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	恒大未来之光	航空港区	115	高层	精装8100-8500	1.18
2	碧桂园名门时代城	管城区	59	高层	精装12500-14000	0.60
3	正商生态城	管城区	47	高层、洋房	高层11000-12000 洋房13000	0.50
4	康桥那云溪	新郑	37	高层	9000	0.40
5	富田城九鼎公馆	管城区	35	高层	15200	0.40
6	富田城九鼎华府	管城区	31	高层	11000-12000	0.35
7	浩创城	新郑	28	高层	8300	0.27
8	恒大城	高新区	25	高层	15000	0.28
9	融信江湾城	荥阳	23	高层	8150	0.23
10	梧桐溪水湾	新郑	23	高层	8100-8300	0.28

★ 1.13-1.19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	航空港区	恒大未来之光	115	11	荥阳	恒大养生谷	23
2	管城区	碧桂园名门时代城	59	12	二七区	旭辉正荣首府	21
3	管城区	正商生态城	47	13	平原新区	恒大金碧天下	21
4	新郑	康桥那云溪	37	14	新郑	华南城紫荆名都	20
5	管城区	富田城九鼎公馆	35	15	二七区	郑州华侨城	19
6	管城区	富田城九鼎华府	31	16	高新区	万科城	19
7	新郑	浩创城	28	17	高新区	康桥九溪天悦	19
8	高新区	恒大城	25	18	高新区	正弘青云筑	18
9	荥阳	融信江湾城	23	19	荥阳	清华大溪地	18
10	新郑	梧桐溪水湾	23	20	金水区	美盛教育港湾	18

新增预售

本周郑州市区新增预售有**4个项目**，其中住宅**6万m²**（本周已推**1.6万m²**，待推**4.4万m²**），商办**0.3万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)
金水区	【2020】郑房预 售字(4877)号	保利溪岸1号院	保利海德公园	2020.1.15	住宅	9#/10#	1.6	1.6	128	0	0	已售, 均价17500
惠济区	【2020】郑房预 售字(4875)号	万科民安璞樾苑 (一期)	万科民安江山府	2020.1.15	商业	13#/14#/15#	0.3	0	0	0.3	30	待售
金水区	【2020】郑房预 售字(4874)号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020.1.15	住宅	2#	3.0	3.0	272	0	0	待售
中原区	【2020】郑房预 售字(4873)号	汇泉景悦城二号院	汇泉景悦城	2020.1.13	住宅	4#	1.4	1.4	134	0	0	待售
合计							6.3	6.0	534	0.3	30	——

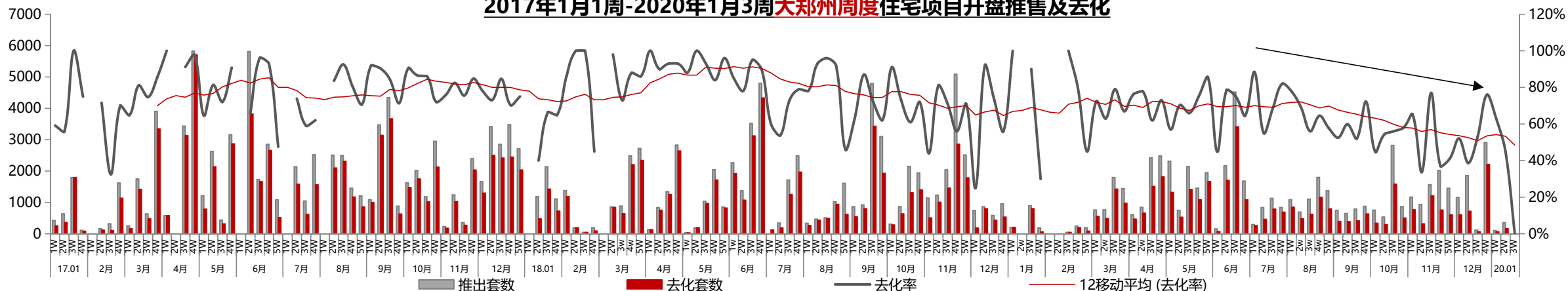
新增预售

本周近郊新增预售有**7个项目**，其中住宅**32.3万m²**（本周已推**17.7万m²**，待推**14.6万m²**），商办**2.7万m²**

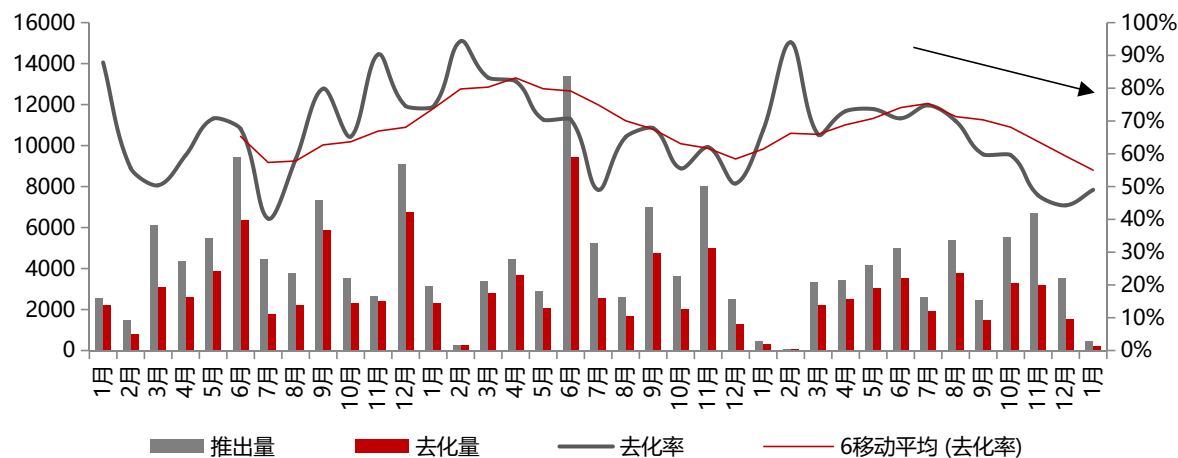
区域	预售许可证号（预售）	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面（万m ² ）	住宅建面（万m ² ）	住宅套数	非住宅建面（万m ² ）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m ² ）
新郑	200003	正荣璟园	城南正荣府	2020.1.16	住宅	2#	2.4	2.3	272	0.1	1	待售
新郑	200004	正荣璟园	城南正荣府	2020.1.16	住宅	26#	0.6	0.6	48	0.03	6	待售
新郑	120033	西亚斯·御璟	西亚斯·公馆	2020.1.16	住宅/商业	2#/3#/4#/5#/6#/7#	7.5	6.9	624	0.5	38	待售
新郑	200002	浩创城	浩创城	2020.1.14	住宅	12#	1.2	1.1	108	0.1	2	已售，均价8300
港区	G0383	郑州市望湖置业有限公司望湖郡3号住宅地块（永威·望湖郡一期）项目	永威·望湖郡	2020.1.17	住宅	13#/14#/15#/16#/17#/18#/19#	2.2	2.2	140	0	0	待售
荥阳	XY19131、XY19132	钰珑府小区建设项目	鸿祥钰珑府	2020.1.17	住宅/商业	15#/16#/17#/18#/19#/20#/21#/22#/23#/25#	11.1	10.6	803	0.5	26	已售，均价7500
新郑	200005	浩创·梧桐花语	浩创·梧桐花语	2020.1.17	住宅/其他	30#	1.3	1.2	112	0.1	1	待售
新郑	200006	浩创·梧桐花语	浩创·梧桐花语	2020.1.17	住宅/其他	76#/78#/79#	1.8	1.4	158	0.4	5	待售
新郑	190074	环湖春天五期	正商公主湖	2020.1.17	住宅/其他	3#/4#/5#	6.1	5.4	464	0.8	8	已售，均价8400
新郑	190127	环湖春天五期	正商公主湖	2020.1.17	住宅/其他	6#	0.8	0.6	42	0.2	8	已售，均价8400
合计							35.1	32.3	2771	2.7	95	—

本周无项目开盘，临近春节客户较少，多数项目选择春节过后开盘

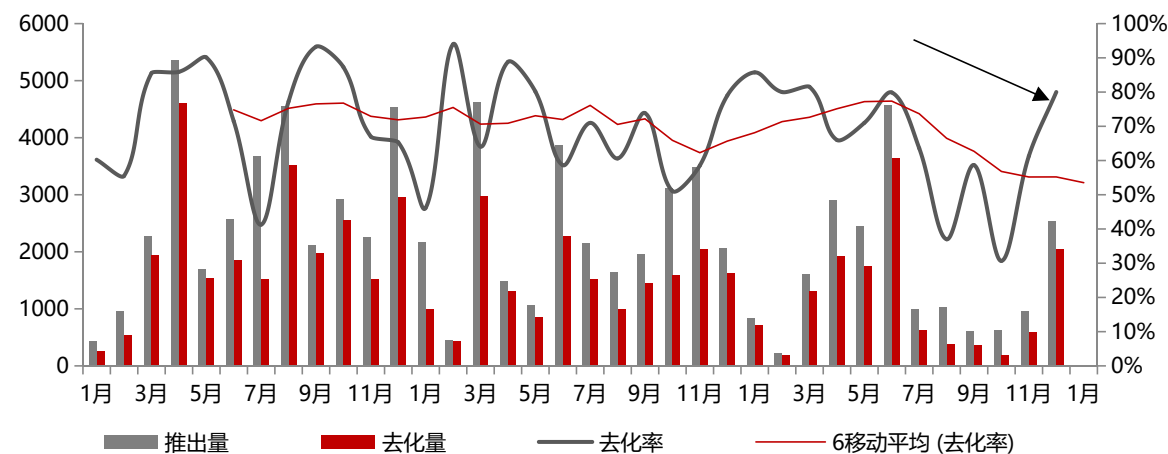
2017年1月1周-2020年1月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2020年1月市区住宅项目开盘推售及去化

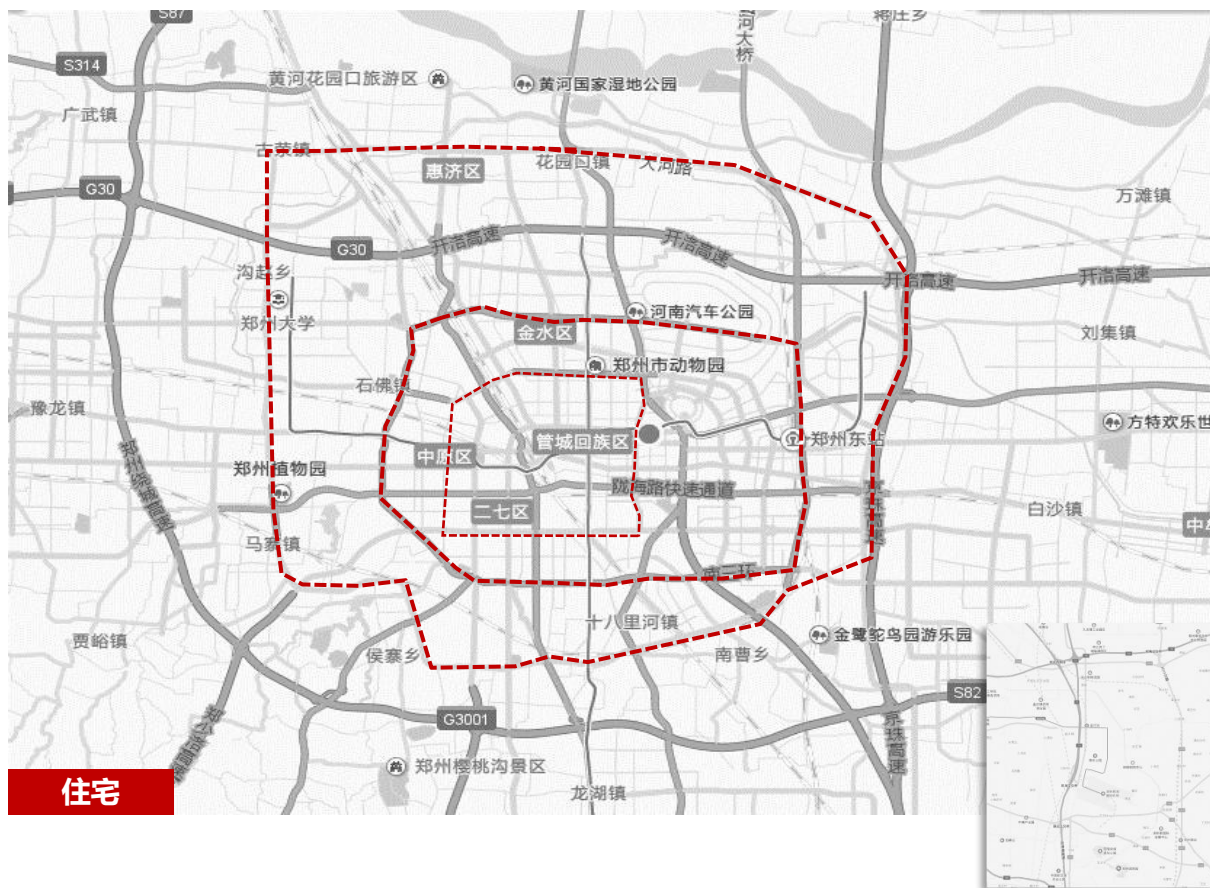


2017年1月-2020年1月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周无项目开盘



备注：上图中成交均价单位为元/m²

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
—	—	—	—	—
合计		—	—	—

土地梳理-总览

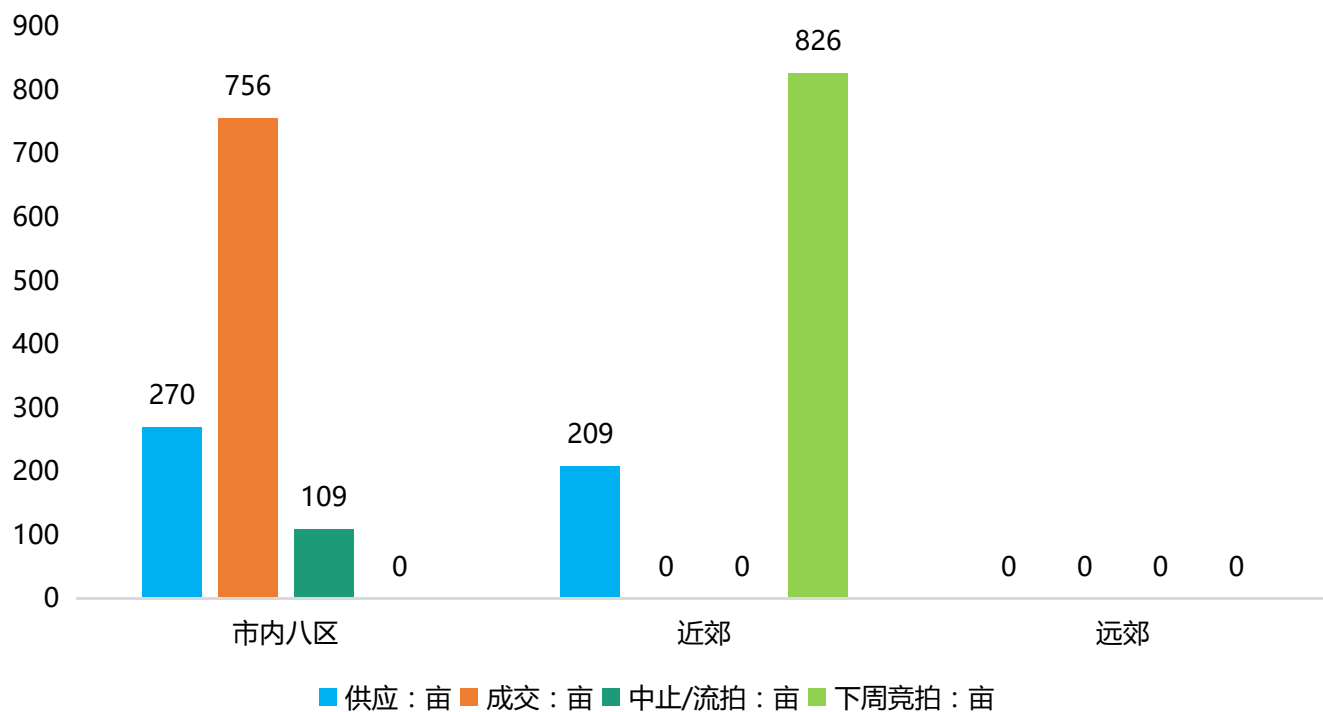
本周大郑州供应10宗地，其中北龙湖12号地重新挂牌出让，之前绿城出价最高达28.4亿元，二七区供应3宗新镇区安置地；荥阳供应6宗土地，3宗城改，3宗新田项目用地；成交7宗，流拍2宗，中止1宗，保利摘得1宗海德公园安置地，恒大摘得刁沟项目开发地块，碧桂园名门摘得时代城1宗开发地，康桥摘得卧龙岗1宗安开混合地，白沙泰康摘得1宗地，其余由政府拍得；下周预拍12宗，位于平原新区，共计826亩

本周

供应 10宗，479亩
成交 7宗，756亩
地价 703万元/亩
中止流拍 3宗，109亩

下周

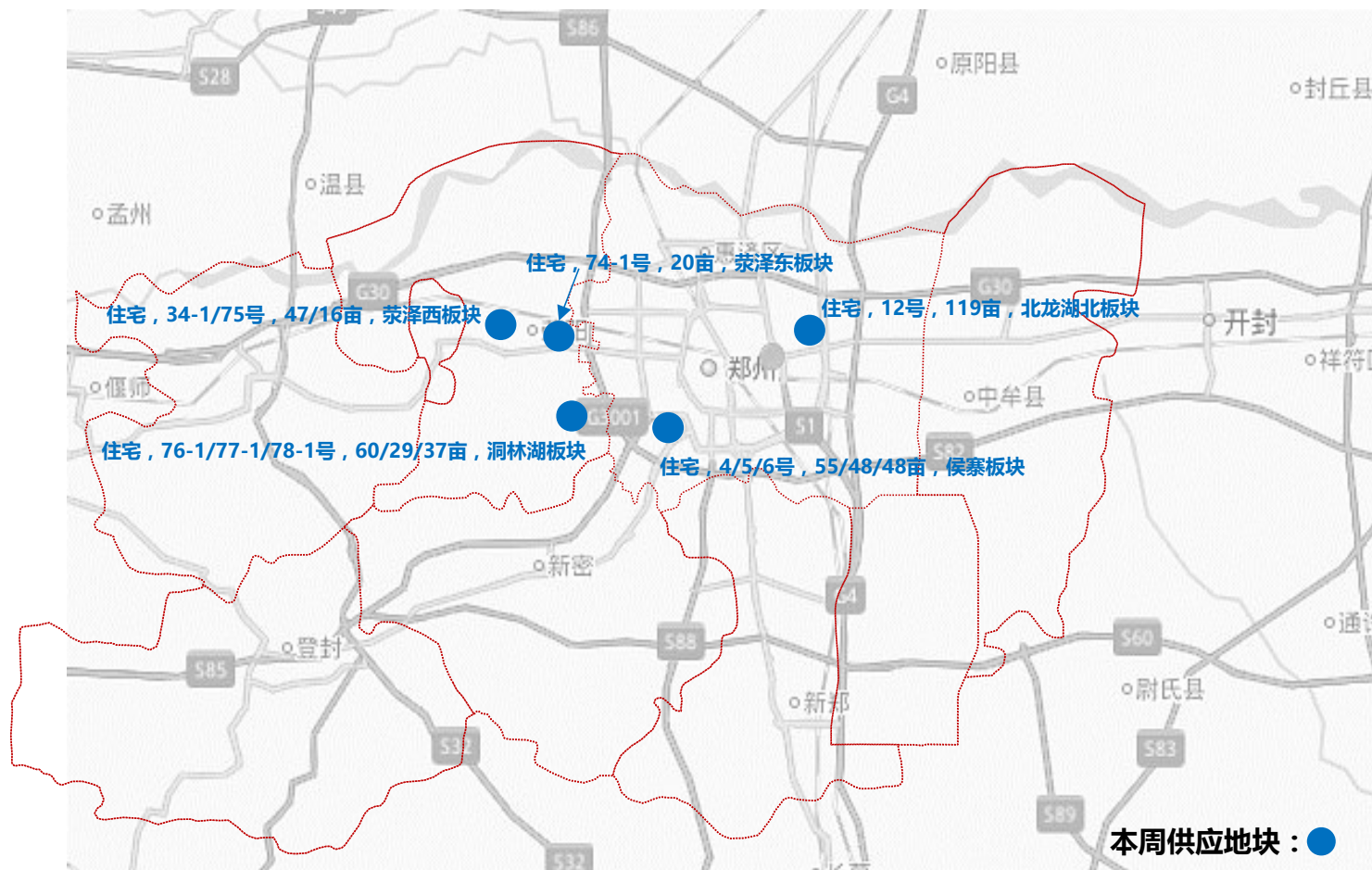
竞拍 12宗，826亩



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

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图



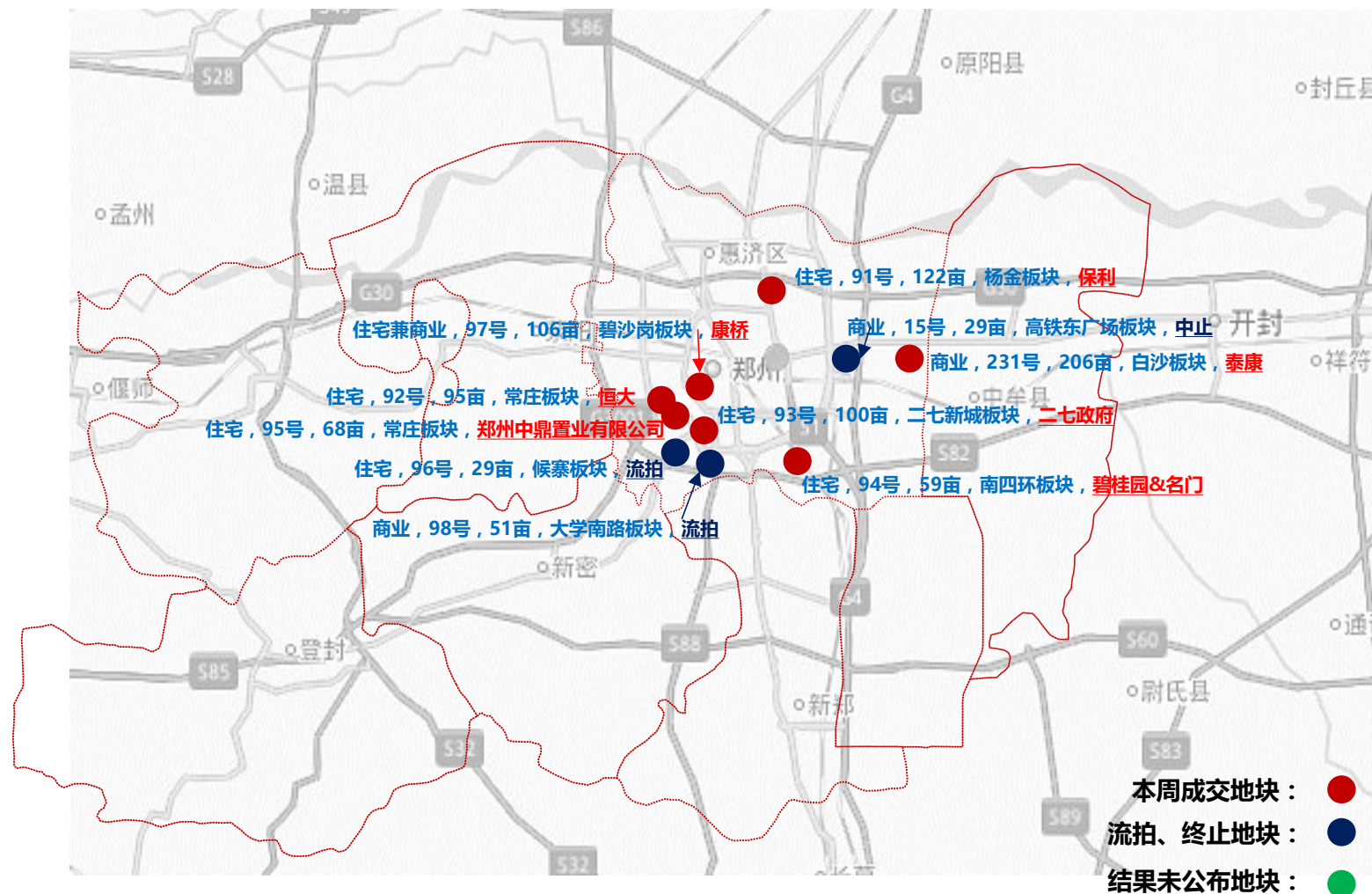
土地梳理-本周供应

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	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
2020/1/14	2020/2/17	郑政出〔2020〕4号(网)	南四环辅道南、怡心路西	二七区	55	住宅	11.76	3.2	40793	740	3467	——	——	新镇区安置区	安置	——
2020/1/14	2020/2/17	郑政出〔2020〕5号(网)	南四环辅道南、怡心路东	二七区	48	住宅	9.57	3	34646	724	3622	——	——	新镇区安置区	安置	——
2020/1/14	2020/2/17	郑政出〔2020〕6号(网)	启福大道南、南四环辅道西	二七区	48	住宅	10.56	3.3	36263	756	3434	——	——	新镇区安置区	安置	——
2020/1/14	2020/2/17	荥政储(2012)34-1号	兴华路与汜河路交叉口西北侧	荥阳	47	住宅	9.12	2.9	11250	239	1234	——	——	惠厂村城中村改造安置用地	安置	——
2020/1/14	2020/2/17	荥政储(2019)74-1号	郑上路与紫荆路交叉口东北侧	荥阳	20	住宅	4.29	3.2	5595	278	1303	——	——	豫龙镇郑上路安置区用地	安置	——
2020/1/14	2020/2/17	荥政储(2019)75号	广武路与禹锡南一路交叉口东北侧	荥阳	16	住宅	2.59	2.5	4265	274	1647	——	——	石寨村城中村改造配套开发用地	商品房	——
2020/1/14	2020/2/17	荥政储(2019)76-1号	马米路与五龙路交叉口西南侧	荥阳	60	住宅	7.17	1.8	8095	136	1130	——	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2020/1/14	2020/2/17	荥政储(2019)77-1号	马米路与五龙路交叉口西南侧	荥阳	29	住宅	3.52	1.8	3970	135	1126	——	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2020/1/14	2020/2/17	荥政储(2019)78-1号	峪兴街与规划道路交叉口东北侧	荥阳	37	住宅	4.43	1.8	4975	135	1123	——	新田洞林湖项目	——	商品房	——
2020/1/15	2020/2/18	郑政东出〔2019〕12号(网)	龙湖中环东路东、南录庄街南	郑东新区	119	住宅	13.53	1.7	216000	1810	15966	——	——	——	商品房	住宅净地, 流拍以后重新挂出, 之前由绿城出价最高达28.4亿元
合计					479		76.54									

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



数据来源: 公共资源交易中心

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
2020/1/15	郑政出〔2019〕91号（网）	约袁中一街西、杓袁北路南	金水区	122	住宅	安置	24.36	3	105142	863	4316	0%	碧桂园国控天誉精装小高层23000	1	郑州保利亨业房地产开发有限公司	保利海德公园
2020/1/15	郑政出〔2019〕92号（网）	雪松路东、高铁北路南	中原区	95	住宅	商品房	12.63	2	64478	681	5106	0%	世茂璀璨熙湖高层毛坯15500	1	郑州恒泓置业有限公司	恒大刁沟储备项目
2020/1/15	郑政出〔2019〕93号（网）	永康路南、双铁路西	二七区	100	住宅	安置	23.32	3.5	76486	765	3280	0%	郑州华侨城毛坯高层13000	1	郑州市二七城乡更新建设开发有限公司	二七政府
2020/1/15	郑政出〔2019〕94号（网）	振兴路东、芦庄路南	管城区	59	住宅	商品房	11.78	3	42899	728	3641	0%	绿都澜湾高层毛坯15700	1	郑州中贯新城置业有限公司	碧桂园名门时代城
2020/1/16	郑政出〔2019〕95号（网）	学院路东、安宁路南	二七区	68	住宅	安置	13.67	3	46582	681	3407	0%	郑州华侨城毛坯高层13000	1	郑州中鼎置业有限公司	程炉张河社区棚户区改造安置项目
2020/1/16	郑政出〔2019〕97号（网）	秦岭路西、汝河路南	中原区	106	住宅兼商业	安开混合	29.57	4.2	121455	1150	4107	0%	盛世卧龙城毛坯高层14000	1	郑州康平置业有限公司	康桥，安置电缆厂、粮食局居民住宅面积9854.256㎡；开发商品住房面积191785.744㎡，兼容94060㎡的商业、商务建筑，总比例小于地上总建筑面积的40%，商业小于15%，大于10%，商务小于20%大于20%
2020/1/16	郑政出〔2019〕231号（网）	贺庄路东、魏庄路南、铁牛路西、瑞佳路北	郑东新区	206	商业	商品房	26.21	1.905	74500	361	2842	0%	上东国际毛坯写字楼15000	1	泰康之家豫园置业有限公司	泰康之家豫园
合计				756			141.54									



土地梳理-本周成交

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	成交价（万元）	单价（万元/亩）	楼面价（元/㎡）	溢价率	周边标杆项目 目售价（元/㎡）	参与企业数量	买受人	备注
2020/1/16	郑政出〔2019〕96号（网）	盆刘南路北、乐平路西	二七区	29	住宅	安置	5.32	2.8	——	——	——	——	郑州华侨城毛坏高层13000	——	——	流拍，盆刘、张李垌、东胡垌合村并城安置项目
2020/1/16	郑政东出〔2019〕15号（网）	圃田北路南、嘉苑路东	郑东新区	29	商业	商品房	10.65	5.53	——	——	——	——	宝能郑州中心精装公寓16000-18000	——	——	中止
2020/1/19	郑政出〔2019〕98号（网）	百盛路东、豫一路北	二七区	51	商业	商品房	10.24	3	——	——	——	——	——	——	——	流拍
合计				109			26.21	——								

楼市分享-新盘 (龙湖·景粼玖序-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

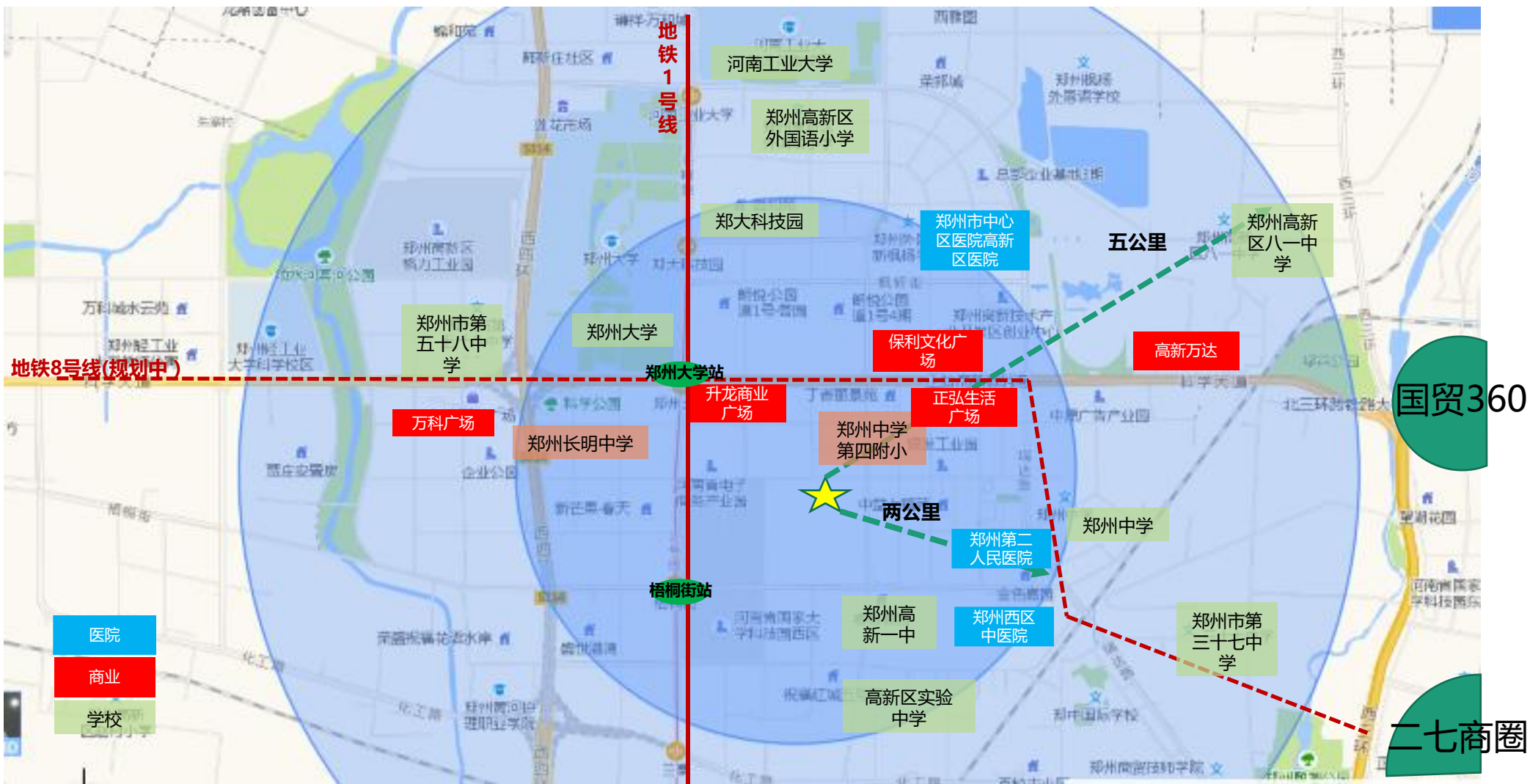
龙湖进入郑州主城区第一个项目；项目位于高新老城核心地段，产品定位中高端，目前处于前期蓄客阶段



位置	科学大道与石楠路交会处向南
开发商	郑州龙兴房地产开发有限公司
占地面积	105亩
容积率	2.99
建筑面积	26.9万㎡（可售住宅建面13万㎡）
绿化率	35%
物业类型	高层、洋房
装修	毛坯
物业公司	龙湖智慧服务
销售团队	自销
目前阶段	长租公寓自持；1月11日开始定存，当天定存26组（高层2万定存，开盘享1个点额外优惠，洋房5万定存，开盘享1个点额外优惠）；释放高层均价15500，洋房23000（标准层）

- **项目概况**：项目总占地105亩，总建面26.9万㎡，其中规划12栋洋房和4栋高层共计1086套房源以及两栋自持长租公寓
- **周边景观**：周边有山阳公园、碧照园公园、梧桐公园等，步行约20分钟左右，
- **周边医院**：项目周边目前有郑州市中心医院高新区医院（三甲医院）（3.1公里）、郑州市第二人民医院高新区分院（1.6公里）、郑州市中心医院信息工程大学分院（3.5公里）等，从项目出发开车10分钟即可抵达；
- **交通信息**：地铁1号线（距郑州大学站1.5km）与地铁8号线（规划中），紧邻科学大道、西三环、化工路等多条城市主干道；
- **教育信息**：项目内部规划有一所幼儿园，外部有郑州外国语中学、郑州外国语新枫杨学校、高新一中、高新区实验中学、郑州大学实验小学、郑州中学及其附属小学等；
- **商业信息**：周边有升龙商业广场、正弘生活广场、公园茂、丹尼斯、高新万达广场（在建）等商超。

项目位于高新老城板块，5公里内生活配套相对完善，双地铁加持1号线（已运营）和8号线（预计2020年动工，2024年通车）



楼市分享-新盘 (龙湖·景粼玖序-地块信息)

项目地块总占地约105亩，计容建面21.05万 m^2 ，溢价率高达54%，为高新区19年溢价率最高地块，地价1240万元/亩，楼面价6199元/ m^2 ，刷新正商双湖科技城地块楼面价5235元/ m^2 纪录，参拍企业有绿都、碧桂园、新合鑫、永威、龙湖等7家企业



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）	楼面地价（元/ m^2 ）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政高出〔2019〕1号（网）	高新区	石楠路西、冬青街北	105	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	2.99	1240	6199	54%	北京龙湖置业有限公司	净地	2019/6/4



物业类型	面积段	三室两厅一卫	三室两厅两卫	四室两厅两卫	总计
高层	89	204		92	296
	112		114		114
	125	46		68	114
洋房	132		342		342
	142		168		168
	153		24		24
	163			24	24
	203			8	8
合计		250	648	192	1090

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积	房型	套数
高层	1#	1D	2T4	17F	112+89+89+125	112	三室两厅两卫	16
						89	三室两厅一卫	32
						125	三室两厅一卫	16
	2#	1D	2T4	30F	112+89+89+125	112	三室两厅两卫	30
						89	三室两厅一卫	60
						125	三室两厅一卫	30
	17#	1D	3T5	34F	112+89+89+89+125	112	三室两厅两卫	34
						89	三室两厅一卫	102
						125	四室两厅两卫	34
	18#	1D	3T5	34F	112+89+89+89+125	112	三室两厅两卫	34
89						三室两厅一卫	102	
125						四室两厅两卫	34	
高层合计								524
洋房	3#	2D	1T2	8F	132（首层赠送地下室，花园）	132	三室两厅两卫	32
	4#	3D	1T2	8F		132	三室两厅两卫	46
	5#	3D	1T2	8F		132（首层赠送地下室，花园）	132	三室两厅两卫
	6#	3D	1T2	8F	132（首层赠送地下室，花园） 203（顶复，送露台）	132	三室两厅两卫	38
						203	四室两厅两卫	4
	8#	3D	1T2	8F	132（首层赠送地下室，花园） 203（顶复，送露台）	132	三室两厅两卫	40
						203	四室两厅两卫	4
	9#	3D	1T2	9F	142（底复163+153） （首层赠送地下室，花园）	142	三室两厅两卫	42
						153	三室两厅两卫	6
						163	四室两厅两卫	6
	10#	3D	1T2	9F	142（底复163+153） （首层赠送地下室，花园）	142	三室两厅两卫	42
						153	三室两厅两卫	6
						163	四室两厅两卫	6
	11#	3D	1T2	9F	142（底复163+153） （首层赠送地下室，花园）	142	三室两厅两卫	42
						153	三室两厅两卫	6
						163	四室两厅两卫	6
12#	3D	1T2	9F	142（底复163+153） （首层赠送地下室，花园）	142	三室两厅两卫	42	
					153	三室两厅两卫	6	
					163	四室两厅两卫	6	
13#	3D	1T2	9F	132（首层赠送地下室，花园）	132	三室两厅两卫	54	
15#	2D	1T2	10F	132（首层赠送地下室，花园）	132	三室两厅两卫	40	
16#	2D	1T2	11F	132（首层赠送地下室，花园）	132	三室两厅两卫	44	
洋房合计								566
合计								1090

楼市分享-新盘 (龙湖·景粼玖序-高层户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

1/2#为1D2T4H设计, 17/18#为1D3T5设计, 户型面积分布为89m²三室两厅一卫、112m²三室两厅两卫, 125m²四室两厅两卫, 户型方正, 动静分区, 均赠送飘窗, 户型设计无明显劣势

89m² 三室两厅一卫



优势:

- 动静分区, 户型整体方正
- L型厨房, 提高空间利用率
- 三开间朝南, 采光较好

劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费
- 入户门缺少遮挡, 私密性差

112m² 三室两厅两卫



优势:

- 动静分区, 户型方正, 开间大于进深
- 主卧带衣帽间和独卫, 居住舒适度较高
- 户型附带大阳台, 南向卧室赠送飘窗

劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费
- 卫生间干湿不分离
- 主卧卫生间门正对客厅, 私密性差

125m² 四室两厅两卫



优势:

- 主卧带衣帽间和独卫, 居住舒适感较佳
- 餐客一体, 开放式厨房, 提高空间利用率

劣势:

- 走道过长, 造成面积浪费
- 户型进深长, 影响采光

楼市分享-新盘 (龙湖·景粼玖序-洋房户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

1T2H设计，产品大多为132m²三室两厅两卫、142m²四室两厅两卫，少量复式户型，一二层附赠花园地下室，居住舒适感较佳，且地下室可以为后期收纳使用，存在走道过长浪费面积的缺点

132m² 三室两厅两卫



优势：

- 动静分区
- 餐客一体，附带储物间
- 卧室带飘窗设计，客厅宽敞且附带大阳台

劣势：

- 走道过长，造成面积浪费
- 户型进深长，开间窄，影响采光
- 北向卧室面积较小，影响实际使用

142m² 四室两厅两卫



优势：

- 干湿分离，动静分区，户型方正
- 开放式厨房，提高空间利用率
- 三开间，客厅宽敞且附带大阳台，整体采光较好
- 南向卧室均带飘窗，赠送使用面积大，居住体验感好

劣势：

- 走道过长，造成面积浪费

153m² 四室两厅三卫



优势：

- 动静分区
- 附带花园和地下室，赠送面积大，居住舒适感较佳
- 餐客一体，提高空间利用率

劣势：

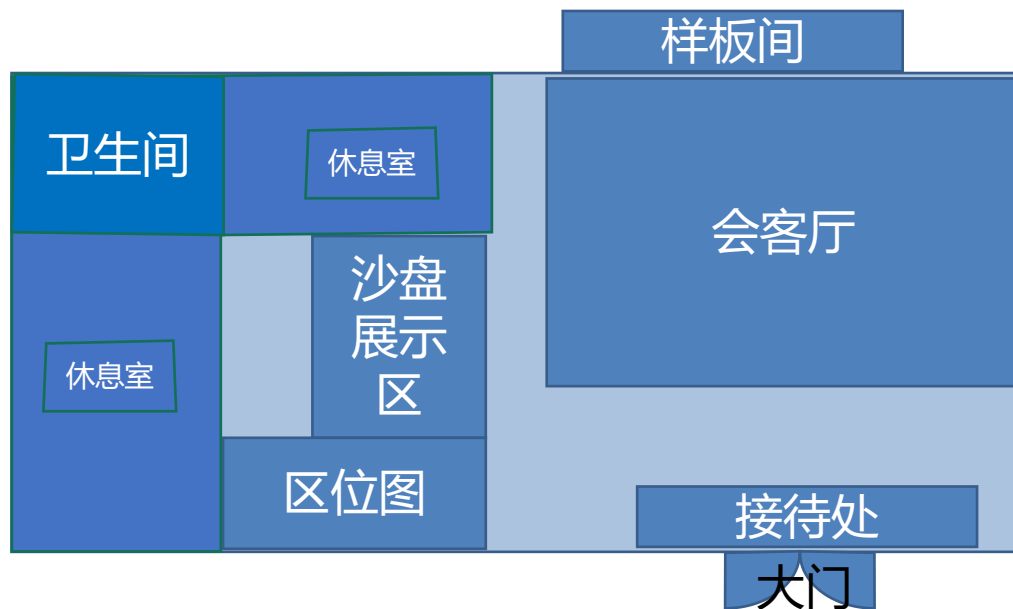
- 走道过长，造成面积浪费
- 户型狭长，采光差

楼市分享-新盘 (龙湖·景粼玖序-景观示范区展示)

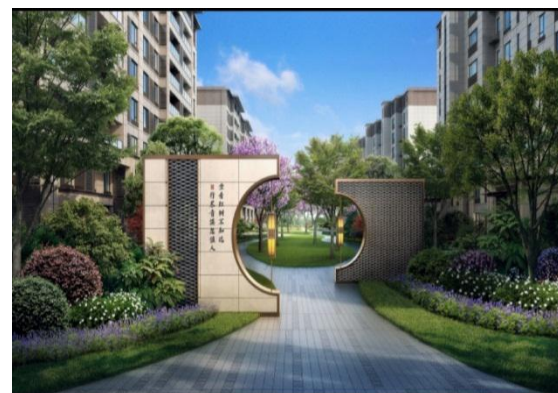
Ticheer
深度服务 共同成长

售楼部采用书院装修风格，示范区院内景观打造一步一景，景观亮点突出

售楼部示意图

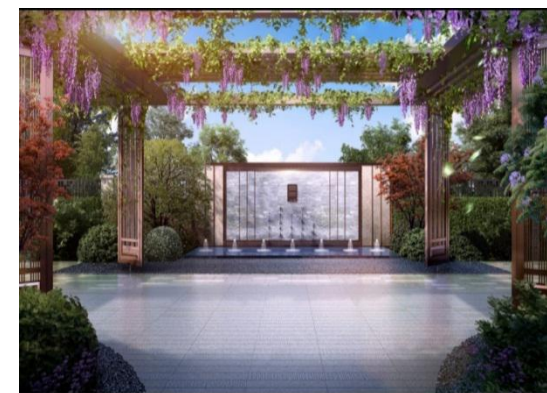


景观示范区



半月门

景粼玖序打造“一步一景”的园林景观



紫藤花架



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>