



# 郑州市市场周报【2020年第13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

## 1 行业热点

多地出台政策支持房地产市场、缓解房企压力；南京放宽落户政策；郑州四条地铁线最新动态

## 2 市场监控

4月2周成交总量**2771套**，环比-9%；单盘周均来访环比+4%，单盘周均成交量环比-9%

## 3 项目动态

本周大郑州共计**4个**项目开盘，因蓄客不足或项目近期推盘节点密集，去化较差，**总体去化率为31%**

## 4 土地市场

本周大郑州**供应2宗**土地，新郑1宗商业地，上街1宗商服地；仅巩义市**成交1宗**，中牟汽车城2宗住宅成交结果尚未公布；下周**预拍4宗**

## 5 新盘分享

建业昌建公园里

## 1、乌鲁木齐：加大对房企帮扶力度，释放超16亿元重点监管资金（2020.4.7）



- 根据乌鲁木齐市出台的应对新冠肺炎疫情支持企业发展的十七条措施，今年1月1日至8月31日期间，新建商品房预售重点监管资金的监管比例减半，并对存量重点监管资金按50%比例一次性拨付给开发企业。
- 截至4月7日，政府共释放16.47亿重点监管资金，其中对127家开发企业146个项目，减收重点监管资金1.91亿元。按减半原则，99家开发企业113个项目，拨付存量重点监管资金14.56亿元。

**解读：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐为房地产开发企业释放超16亿重点监管资金，进一步加大对房地产开发企业复工复产的支持帮扶力度**

## 2、南京：45岁以下人才凭本科学历证书即可落户，可优先购房（2020.4.8）



- 4月8日下午，江苏省南京市委市政府召开通报《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》相关情况的新闻发布会，支持高校毕业生就业创业举措升级，放宽落户门槛；同时，在南京登记注册的规模以上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作的本科毕业生，在南京无自有产权住房且1年内无住房交易记录，可优先购房。
- 根据“南京发布”，研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员（含留学回国人员、非全日制研究生），凭学历证书即可在南京落户。40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户。

**解读：人才政策对于人才界定的门槛在降低，在导入更多人才的同时，对后续地方住房市场也存在推动作用**

## 3、上海：六条措施稳定房地产投资，房企将缓解企业当前压力（2020.4.10）



- 上海市政府召开疫情防控工作发布会，在新闻发布会上，市发改委一级巡视员王扣柱透露，上海市政府制订了《上海市扩大有效投资稳定经济发展若干政策措施》将于近期印发。政策中提及要激发社会投资活力，而企业投资占全社会投资的75%以上，主要是房地产开发和制造业两大板块。
- 此次涉及房地产开发投资的措施共计6条：一是保持土地市场交易平稳有序；二是加快经营性用地出让节奏；三是加快推进城市更新；四是减轻房企入市成本压力；五是降低制造业项目用地成本；六是提高存量土地投资强度。

**解读：新政利于提升行业效率，合理对冲疫情不可抗力影响，也能有效地缓解当前的企业压力，给企业更多的发展机会**

## 1、郑州四条地铁线传来最新消息（2020.4.8）



- 7号线、8号线、10号线、12号线，郑州这四条地铁线最新消息来了。4月8日，据郑州市发改委消息，郑州市轨道交通7号线一期工程环境影响报告书(征求意见稿)公示。7号线一期工程从东赵站至侯寨站，主要沿文化路、优胜南路、金水路、大学路敷设，线路全长 26.81km，全为地下线，设站 20 座，全为地下站，其中换乘站 11 座。此外，郑州市轨道交通8号线、10号线、12号线一期工程环境影响报告书全本也同时公示。

### ➤ 7号线一期工程（南北走向，途径惠济区、金水区、二七区）

从东赵站至侯寨站，主要沿文化路、优胜南路、金水路、大学路敷设，线路全长 26.81km，全为地下线，设站 20 座，全为地下站，其中换乘站11座。

### ➤ 8号线一期工程（东西走向，途径高新区、金水区、郑东新区以及中牟县）

线路起于天健湖站，主要沿科学大道、瑞达路、甜园街、东风路、龙湖中环路、中兴路、商都路、绿博大道(郑汴物流快速通道)敷设，终至绿博园站，全长50.33km，全为地下线，设车站27座，其中3座半地下站、24座全地下站。

### ➤ 10号线一期工程（东西走向，途径荥阳市、中原区、二七区）

起于郑州西站，止于郑州火车站，线路全长约21.63km，设站12座，均为地下站。

### ➤ 12号线一期工程（南北走向，途径经开区与郑东新区）

起于经开区经开第三大街与经南八路交叉口圣佛寺站，止于郑东新区平安大道与东四环交叉口龙子湖东站，线路沿经开第三大街、黄河南路及平安大道敷设，全长约17.04km，均为地下线，设车站12座

## 2、郑州不动产登记全业务启用电子证照（2020.4.8）



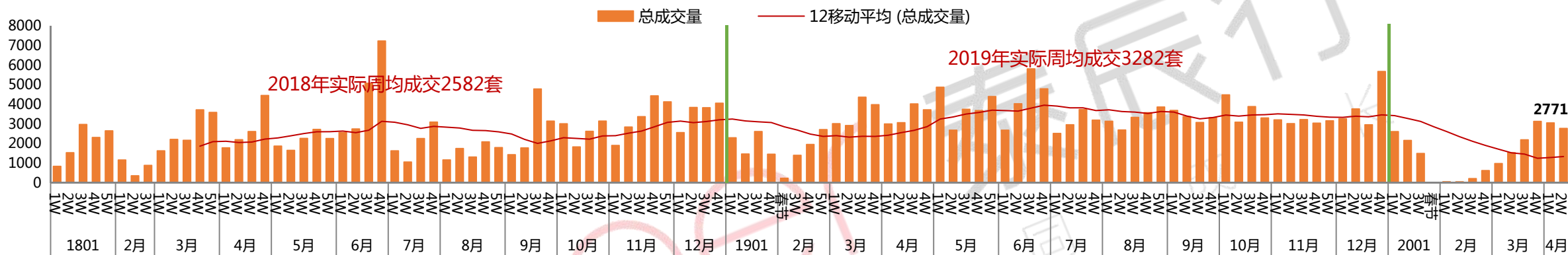
- 从郑州不动产登记中心了解到，为满足企业、市民、抵押权人需求，该中心依托省政务服务网，在市大数据管理局的协助下，在“郑州市不动产便民服务及一窗受理云平台”（[www.zzbdc.cn](http://www.zzbdc.cn)）上线了**不动产查询证明（电子版）**、**不动产权证书（电子版）**、**不动产登记证明（电子版）**三项电子证照查询功能，目前已实现全业务启用电子证照。
- 下一步，将依托市政务服务网、“郑好办”App，提供移动端电子证照查询服务。不动产查询证明（电子版）、不动产权证书（电子版）、不动产登记证明（电子版），**与纸质不动产登记证书和证明同时并行使用，与纸质证书和证明具有同等法律效力。**

# 市场监控-大郑州整体数据

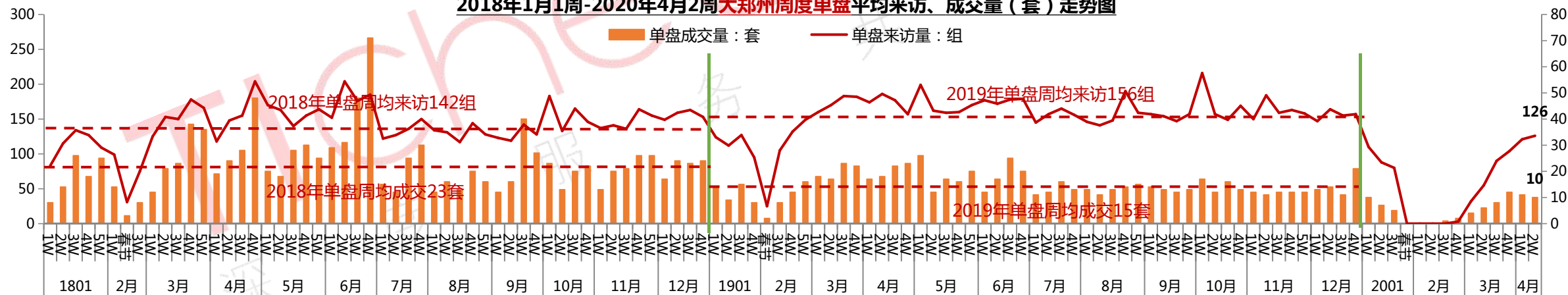
Ticheer  
深度服务 共同成长

4月2周成交总量**2771套**，环比-9%；单盘周均来访**环比+4%**，单盘周均成交量**环比-9%**

2018年1月1周-2020年4月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年4月2周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 4月2周大郑州实际监控到住宅项目278个，共计来访34945次，其中单盘平均来访126次；监控到住宅在售项目270个，共计成交2771套，单盘平均成交10套；其中无货在售项目4个，全新待售项目16个

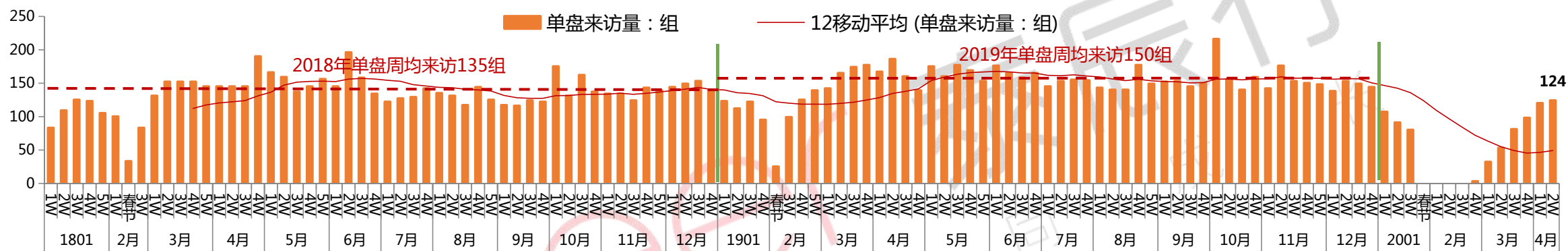
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

# 市场监控-大郑州平销数据

Ticheer  
深度服务 共同成长

4月2周平销项目单盘周均来访量**环比+3%**，**同比-33%**；单盘周均成交量**环比-9%**，**同比-29%**

2018年1月1周-2020年4月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



# 市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：4月2周住宅平销套数TOP10共计销售**512**套，环比-12%

住宅销售：4月2周住宅销售套数TOP20共计销售**964**套，环比+3%

## ★ 4.6-4.12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  | 碧桂园名门时代城 | 管城区 | 81           | 高层    | 精装12500-13300       | 0.89   |
| 2  | 清华大溪地    | 荥阳  | 65           | 高层    | 目前均价8500<br>特价房7700 | 0.72   |
| 3  | 亚星盛世云水居  | 二七区 | 53<br>(分销带客) | 高层    | 13500               | 0.58   |
| 4  | 融创城      | 管城区 | 53           | 高层    | 13500               | 0.58   |
| 5  | 富田城九鼎公馆  | 管城区 | 50           | 高层    | 15500               | 0.55   |
| 6  | 万科大都会    | 二七区 | 45           | 高层、洋房 | 高层12500<br>洋房16000  | 0.50   |
| 7  | 朗悦公园府    | 高新区 | 45           | 高层    | 15300               | 0.50   |
| 8  | 万科城      | 高新区 | 41           | 高层    | 精装12500             | 0.45   |
| 9  | 谦祥钱隆城    | 高新区 | 41           | 高层    | 13900               | 0.45   |
| 10 | 正弘青云筑    | 高新区 | 38           | 高层    | 14500<br>特价房13500   | 0.42   |

## ★ 4.6-4.12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  | 经开区 | 金沙湖高尔夫观邸 | 85 | 11 | 高新区 | 万科城    | 41 |
| 2  | 管城区 | 碧桂园名门时代城 | 81 | 12 | 高新区 | 谦祥钱隆城  | 41 |
| 3  | 龙湖区 | 正商馨港家    | 65 | 13 | 高新区 | 正弘青云筑  | 38 |
| 4  | 荥阳  | 清华大溪地    | 65 | 14 | 高新区 | 大正水晶森林 | 37 |
| 5  | 二七区 | 亚星盛世云水居  | 53 | 15 | 高新区 | 美的瀚悦府  | 37 |
| 6  | 管城区 | 融创城      | 53 | 16 | 金水区 | 保利海德公园 | 37 |
| 7  | 管城区 | 富田城九鼎公馆  | 50 | 17 | 中原区 | 融信望湖宸院 | 37 |
| 8  | 高新区 | 融信朗悦时光之城 | 49 | 18 | 高新区 | 碧桂园西湖  | 35 |
| 9  | 二七区 | 万科大都会    | 45 | 19 | 管城区 | 正商生态城  | 35 |
| 10 | 高新区 | 朗悦公园府    | 45 | 20 | 新郑  | 孔雀城公园海 | 35 |

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

# 新增预售-市区

本周郑州市区新增预售有**7个项目**，其中住宅共**495套**，住宅建面**5.32万m²**，其中未推**431套**，未推面积**4.15万m²**

| 区域   | 预售许可证号<br>(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<br>(价格元/m²)                       |
|------|-------------------------------|---------|----------|----------|--------|------|------------|-----------|------|------------|-------|------------------------------------------|
| 金水区  | 【2020】郑房<br>预售字(4922)号        | 保利溪岸2号院 | 保利海德公园   | 2020/4/8 | 成套住宅   | 1    | 0.69       | 0.69      | 64   | 0          | 0     | 未推                                       |
| 二七区  | 【2020】郑房<br>预售字(4923)号        | 雍景城五号院  | 招商公园1872 | 2020/4/8 | 城镇住宅   | E-1  | 0.52       | 0.52      | 36   | 0          | 0     | 政府团购地块，<br>均价12000                       |
| 二七区  | 【2020】郑房<br>预售字(4925)号        | 雍景城佳苑   | 招商公园1872 | 2020/4/8 | 城镇住宅   | 3    | 0.87       | 0.87      | 69   | 0          | 0     | 未推                                       |
| 郑东新区 | 【2020】郑房<br>预售字(D1025)号       | 碧桂园天华苑  | 碧桂园豫府    | 2020/4/8 | 成套住宅   | 11   | 0.07       | 0.07      | 2    | 0          | 0     | 已推，洋房标准<br>层均价43000-<br>45000<br>首层63000 |
| 郑东新区 | 【2020】郑房<br>预售字(D1028)号       | 碧桂园天华苑  | 碧桂园豫府    | 2020/4/8 | 成套住宅   | 12   | 0.07       | 0.07      | 2    | 0          | 0     | 已推，洋房标准<br>层均价43000-<br>45000<br>首层6300  |
| 郑东新区 | 【2020】郑房<br>预售字(D1029)号       | 碧桂园象苑   | 碧桂园象府    | 2020/4/9 | 成套住宅   | 9    | 0.51       | 0.51      | 24   | 0          | 0     | 已推，洋房均价<br>19800                         |
| 高新区  | (2020)郑房<br>预字第<br>GX2020014号 | 悦都汇大厦   | 公园道1號    | 2020/4/7 | 成套住宅   | 2    | 2.75       | 2.59      | 298  | 0.07       | 14    | 未推                                       |
| 合计   |                               |         |          |          |        |      | 5.48       | 5.32      | 495  | 0.07       | 14    | ——                                       |

# 新增预售-近郊

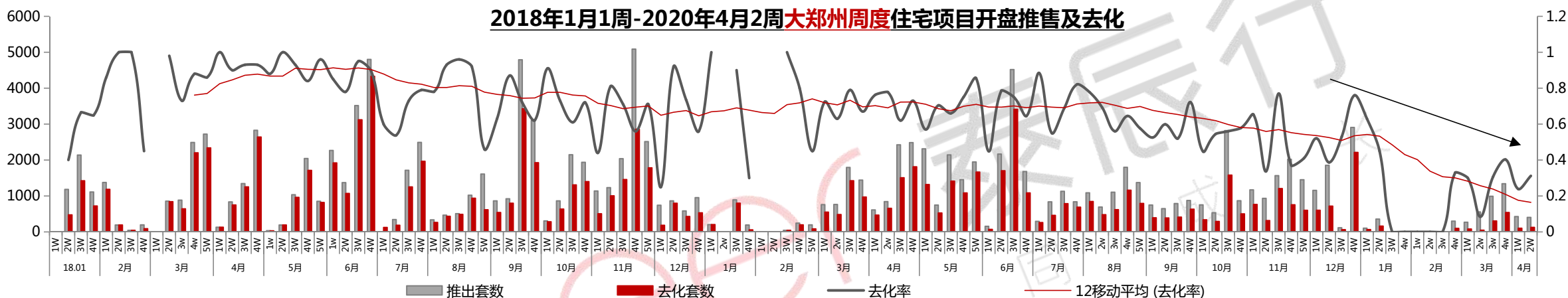
本周近郊新增预售有**18个项目**，住宅共**1735套**，住宅建面**19.23万m²**，其中未推**370套**，未推面积**5.06万m²**

| 区域 | 预售许可证号<br>(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<br>m²) | 住宅建面(万m²) | 住宅套数 | 非住宅建面<br>(万m²) | 非住宅套数 | 预售产品动态<br>(价格元/m²) |
|----|------------------------------|--------------|---------|----------|--------|-------------------------|----------------|-----------|------|----------------|-------|--------------------|
| 荥阳 | XY2016                       | 水岸·朝阳天下一期C组团 | 中房华纳龙熙湾 | 2020/4/9 | 住宅     | 30                      | 1.19           | 1.19      | 102  | 0              | 0     | 未推                 |
| 中牟 | ZM200008                     | 康桥香溪郡五号院     | 康桥香溪郡   | 2020/4/7 | 商业     | 18/22                   | 0.15           | 0         | 0    | 0.15           | 14    | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200013号 | 绿地·香颂二期      | 绿地香颂    | 2020/4/7 | 住宅     | C-5                     | 0.14           | 0.14      | 4    | 0              | 0     | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200014号 | 绿地·香颂二期      | 绿地香颂    | 2020/4/7 | 住宅     | E-2/D-4                 | 0.57           | 0.57      | 28   | 0              | 0     | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200010号 | 中部汽贸港        | 中部汽贸港   | 2020/4/9 | 商业     | 13/14/15/16/19/20/21/22 | 3.75           | 0         | 0    | 3.75           | 532   | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200012号 | 中部汽贸港        | 中部汽贸港   | 2020/4/9 | 商业     | 27/28/29                | 2.39           | 0         | 0    | 2.39           | 498   | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200011号 | 中部汽贸港        | 中部汽贸港   | 2020/4/9 | 商业     | 12/18                   | 1.33           | 0         | 0    | 1.33           | 208   | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200009号 | 康桥香溪郡五号院     | 康桥香溪郡   | 2020/4/9 | 商业     | 6                       | 0.09           | 0         | 0    | 0.09           | 7     | 未推                 |
| 中牟 | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200019号 | 康桥东溪郡壹号院     | 康桥香溪里   | 2020/4/9 | 住宅     | 8                       | 0.41           | 0.41      | 28   | 0              | 0     | 未推                 |

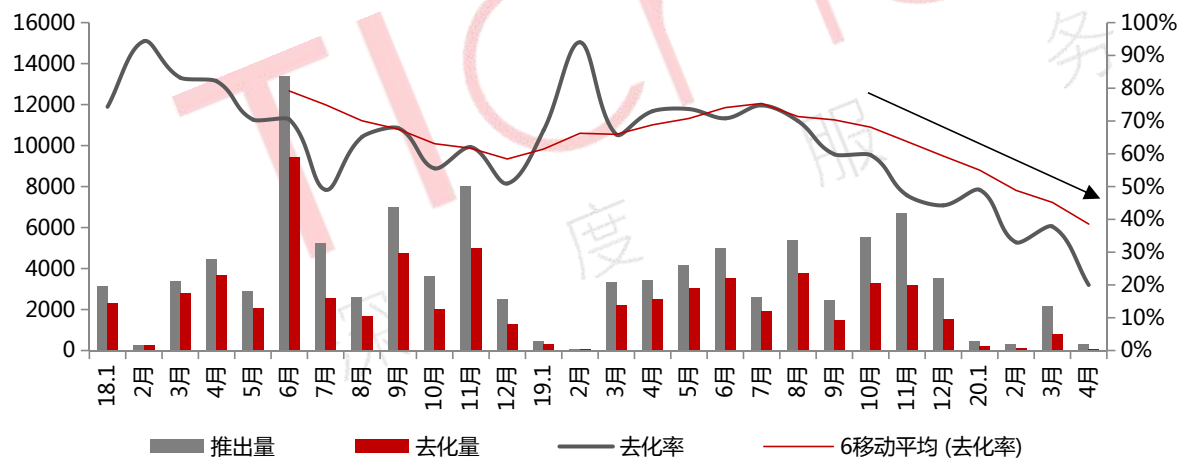
# 新增预售-近郊

| 区域  | 预售许可证号<br>(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<br>m²) | 住宅建面(万 m²) | 住宅套数 | 非住宅建面<br>(万 m²) | 非住宅套数 | 预售产品动态<br>(价格元/m²)              |
|-----|------------------------------|------------------------------|-------|-----------|--------|-------------|----------------|------------|------|-----------------|-------|---------------------------------|
| 中牟  | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200018号 | 瑞禾嘉园                         | 瑞禾嘉园  | 2020/4/9  | 住宅     | 1           | 1.46           | 1.46       | 104  | 0               | 0     | 省公安厅团购房，<br>已推，高层单价<br>7600     |
| 中牟  | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200017号 | 瑞禾嘉园                         | 瑞禾嘉园  | 2020/4/9  | 住宅     | 2           | 1.29           | 1.29       | 104  | 0               | 0     | 未推                              |
| 中牟  | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200015号 | 郑州同新实业有<br>限公司城市综合<br>体(西地块) | 建业G5  | 2020/4/9  | 商业/办公  | A座          | 4.81           | 0          | 0    | 4.81            | 1068  | 已推，均价<br>7800                   |
| 中牟  | (2020)郑房<br>预字第<br>ZM200016号 | 郑州同新实业有<br>限公司城市综合<br>体(西地块) | 建业G5  | 2020/4/9  | 商业/办公  | B座          | 4.99           | 0          | 0    | 4.99            | 675   | 未推                              |
| 龙湖镇 | 200027                       | 双桥印象小区                       | 双桥印象  | 2020/4/8  | 成套住宅   | 9           | 2.62           | 2.62       | 240  | 0               | 0     | 已推                              |
| 龙湖镇 | 200026                       | 双桥印象小区                       | 双桥印象  | 2020/4/8  | 成套住宅   | 4           | 1.93           | 1.93       | 157  | 0               | 0     | 已推                              |
| 新郑  | 200029                       | 正商·新港雅苑                      | 正商馨港家 | 2020/4/10 | 成套住宅   | 1/6/7/10/11 | 3.84           | 3.84       | 334  | 0               | 0     | 已推，洋房均价<br>7300                 |
| 新郑  | 200028                       | 美盛城玉园                        | 美盛中华城 | 2020/4/10 | 成套住宅   | 13/15/16/17 | 2.49           | 2.49       | 259  | 0               | 0     | 已推，高层毛坯<br>均价8500               |
| 新郑  | 200030                       | 浩创城                          | 浩创城   | 2020/4/10 | 成套住宅   | 1/2/10/13   | 3.29           | 3.29       | 375  | 0               | 0     | 1/2/10未推13<br>已推，高层毛坯<br>均价8600 |
| 合计  |                              |                              |       |           |        |             | 36.74          | 19.23      | 1735 | 17.51           | 3002  | —                               |

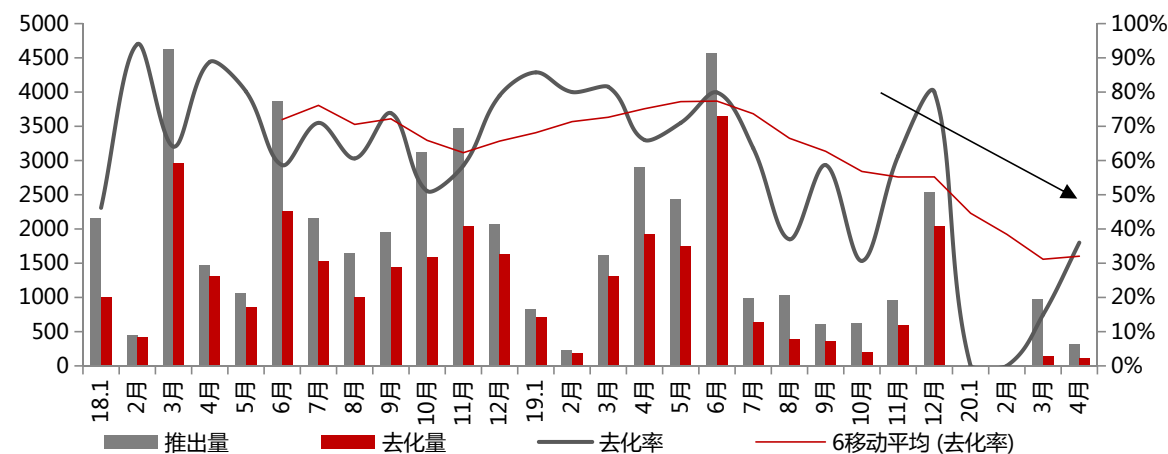
本周大郑州共计**4**个项目开盘，因蓄客不足或项目近期推盘节点密集，去化较差，总体去化率为**31%**



2018年1月-2020年4月**市区**住宅项目开盘推售及去化



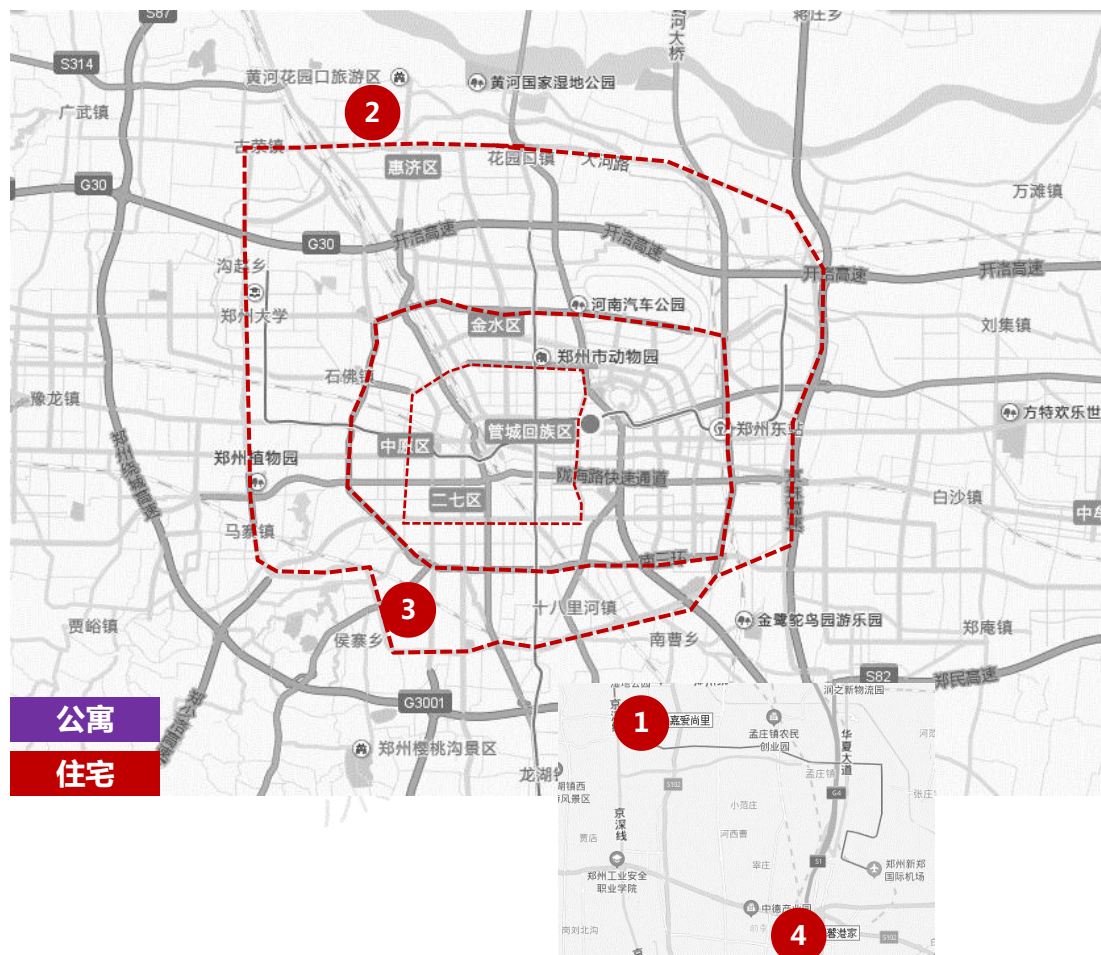
2018年1月-2020年4月**郊区**住宅项目开盘推售及去化



# 本周开盘汇总

本周大郑州**4个项目**开盘，共计**推出404套**，**去化126套**，**整体去化率31%**

其中市区项目2个，位于四环周边，新郑项目2个，位于龙湖镇/薛店镇，开盘项目距主城区较为偏远，推量小且去化不佳



住宅项目推售情况

| 序号 | 开盘项目     | 推售物业 | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 | 成交均价：元/㎡         |
|----|----------|------|------|------|-----|------------------|
| 1  | 泰美嘉爱尚里   | 高层   | 106  | 13   | 10% | 8600（毛坯）         |
| 2  | 融创瀚海大河宸院 | 高层   | 124  | 25   | 20% | 13300（毛坯）        |
| 3  | 郑州华侨城    | 小高层  | 68   | 23   | 34% | 13300（毛坯）        |
| 4  | 正商馨港家    | 洋房   | 106  | 65   | 61% | 标准层6800-7100（毛坯） |
| 合计 |          |      | 404  | 126  | 31% | ——               |

# 项目动态-开盘 (泰美嘉爱尚里-销售概况)

4月10日上午现场开盘，加推**高层3#**共计**106套**房源，截止当天上午12点，去化**13套**，去化率为**12%**

|       |                                                          |    |        |            |      |
|-------|----------------------------------------------------------|----|--------|------------|------|
| 项目位置  | 龙湖区 祥安路与紫荆山南路交会处                                         |    | 开发公司   | 郑州尚佳置业有限公司 |      |
| 占地    | 21亩                                                      | 建面 | 4.72万㎡ | 容积率        | 2.50 |
| 营售团队  | 自销                                                       |    | 解筹率    | ——         |      |
| 蓄客及到访 | 未集中蓄客                                                    |    |        |            |      |
| 成交价格  | 高层毛坯8600元/㎡                                              |    |        |            |      |
| 竞品价格  | 中浩鸿鹄郡：毛坯高层8800元/㎡                                        |    |        |            |      |
| 优惠方式  | 1)到访优惠1%、认购优惠1%，按时签约优惠1%；2)开盘当天优惠1%，总房款减两万；3)订房享家电礼包3200 |    |        |            |      |
| 客户来源  | 主要来自龙湖附近及新郑市区地缘性客户                                       |    |        |            |      |
| 渠道    | 分销：五湖                                                    |    |        |            |      |
| 预售证号  | 取证日期：2019/12/6；190254，3#，住宅106套                          |    |        |            |      |
| 备注    | 可以首付分期，首付5万，两年四次付清                                       |    |        |            |      |

|        |      |           |                       |            |
|--------|------|-----------|-----------------------|------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |           | 2019-12-7             | 2020-4-10  |
|        | 高层   | 推出楼栋      | 2/6#                  | 3#         |
|        |      | 成交价格：元/m² | 高层8800元/m²，洋房9400元/m² | 毛坯8600元/m² |
|        |      | 成交/供应套数   | 30/108                | 13/106     |



## 本次开盘去化分析

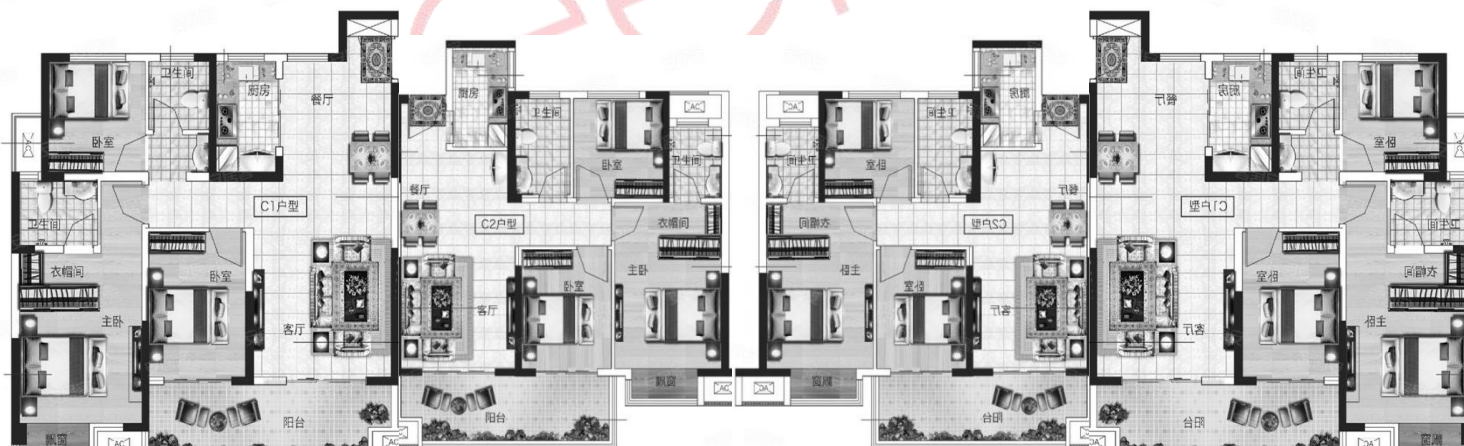
### 去化效果较差：

- 1、项目前期未集中蓄客，客户量不足
- 2、项目地块小，开发商知名度低，区域内项目在售竞品较多，竞争压力大，客户分流
- 3、开盘当天天气恶劣，影响客户到访

# 项目动态-开盘 (泰美嘉爱尚里-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型     | 面积（㎡） | 成交价格（元/㎡） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|-------|-----------|------|------|-----|
|      | 高层   | 3# | 1D | 2T4 | 27F | 三室两厅两卫 | 98    | 8600      | 53   | 7    | 13% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 115   |           | 53   | 6    | 11% |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       |           |      | 106  | 13  |

高层3#户型



115m²  
三室两厅两卫

98m²  
三室两厅两卫

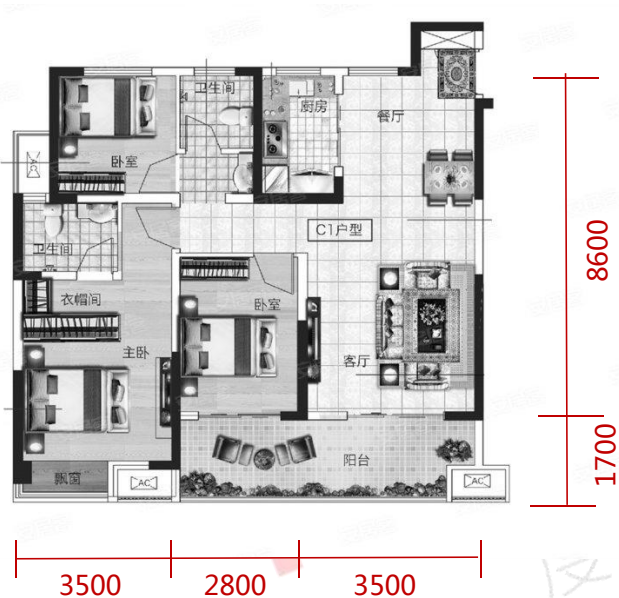
98m²  
三室两厅两卫

115m²  
三室两厅两卫

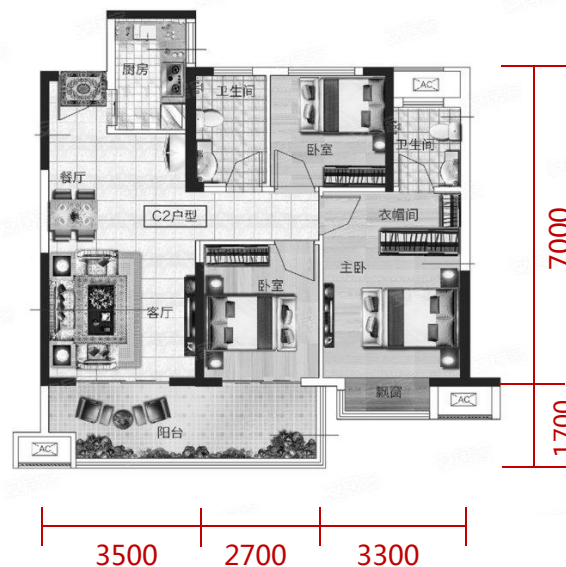
# 项目动态-开盘 (泰美嘉爱尚里-户型分析)

3#为1D2T4设计，户型方正，三开间朝南

115m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



98m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



# 项目动态-开盘（融创瀚海大河宸院-销售概况）

4月11日加推三期高层9#东单元，共计124套房源，无集中蓄客截止当天下午18点，去化25套，去化率20%

|       |                                         |    |          |                |      |
|-------|-----------------------------------------|----|----------|----------------|------|
| 项目位置  | 惠济区天河路大河路向北800米路东                       |    | 开发公司     | 河南中创置业有限公司（融创） |      |
| 占地    | 三期占地92.87亩（总占地761.1亩）                   | 建面 | 27.72万m² | 容积率            | 3.29 |
| 营售团队  | 自销                                      |    | 解筹率      | ——             |      |
| 蓄客及到访 | 无蓄客，当天到访约50组客户                          |    |          |                |      |
| 成交价格  | 13300元/m²                               |    |          |                |      |
| 竞品价格  | 正商家河家毛坯高层12500元/m²（周边暂无对标竞品）            |    |          |                |      |
| 优惠方式  | ①认筹优惠1%②选房优惠1%③验资优惠1%                   |    |          |                |      |
| 客户来源  | 惠济区、中原区地缘性客户占比50%，剩余50%为外地户口，来郑工作购买婚房为主 |    |          |                |      |
| 销售渠道  | 分销为链家，佣金点位1.8%                          |    |          |                |      |
| 交房标准  | 毛坯                                      |    |          |                |      |
| 预售情况  | 预售证：【2020】郑房预售字（4890）号                  |    |          |                |      |
| 备注    | 首付分期：无                                  |    |          |                |      |



## 本次开盘去化分析：

### 去化效果较差

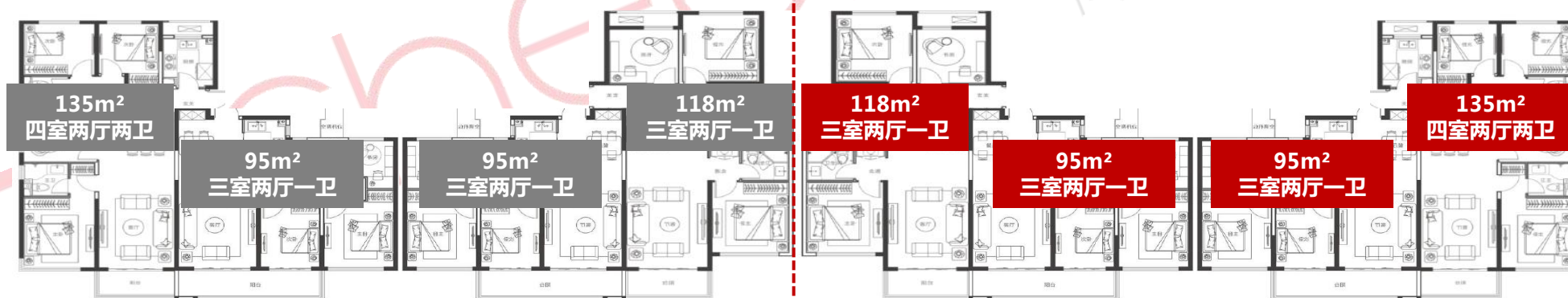
- 1) 本次加推无集中蓄客，客户量不足；
- 2) 距离上次开盘时间较近，推盘节奏频繁；
- 3) 本次加推相较于上次开盘涨价200-300元/m²；
- 3) 大面积产品占比较高，且无首付分期，置业门槛较高。

| 本案<br>近期<br>开盘 | 推出时间   |           | 2018-12-28          | 2019-3-16           | 2019-7-14                    | 2020-3-27     | 2020-4-11     |
|----------------|--------|-----------|---------------------|---------------------|------------------------------|---------------|---------------|
|                | 小高层/高层 | 推出楼栋      | 二期高层5 #6#           | 二期高层3#              | 二期高层1-6#（133m²四房）            | 三期高层1#、9#西单元  | 三期高层9#东单元     |
|                |        | 成交价格      | 高层精装13400-14800元/m² | 高层精装14700-15200元/m² | 高层均价：毛坯10800元/m²，精装12000元/m² | 高层毛坯13100元/m² | 高层毛坯13300元/m² |
|                |        | 成交套数/供应套数 | 70/195              | 40/100              | 105/218                      | 109/248       | 25/124        |

# 项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 梯户比 | 单元  | 层数  | 户型     | 面积（㎡） | 成交价格（元/㎡） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|-----|-----|-----|--------|-------|-----------|------|------|-----|
|      | 高层   | 9# | 2T4 | 东单元 | 31F | 三室两厅一卫 | 95    | 13400     | 62   | 12   | 19% |
|      |      |    |     |     |     | 三室两厅一卫 | 118   | 13300     | 31   | 9    | 29% |
|      |      |    |     |     |     | 四室两厅两卫 | 135   | 12400     | 31   | 4    | 13% |
|      | 合计   |    |     |     |     |        |       |           | 124  | 25   | 20% |

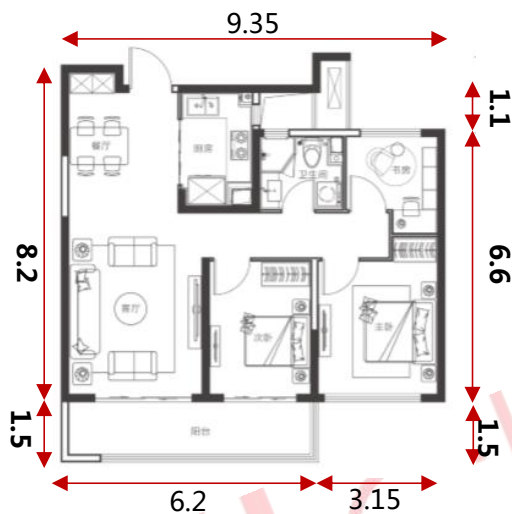
高层9#标准层平面图



# 项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

95m<sup>2</sup>三室两厅一卫



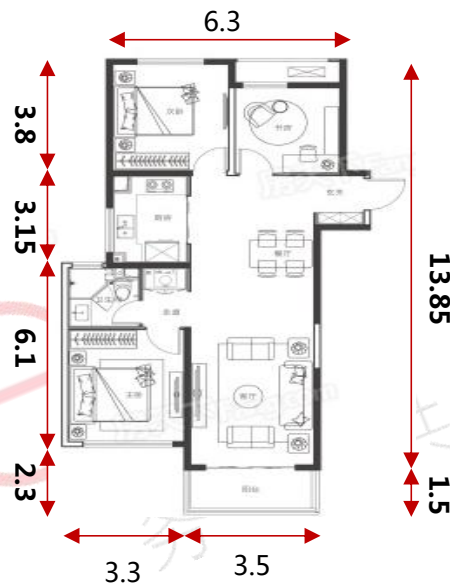
## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，朝南超大阳台

## 劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 走道面积过长，造成面积浪费

118m<sup>2</sup>三室两厅一卫



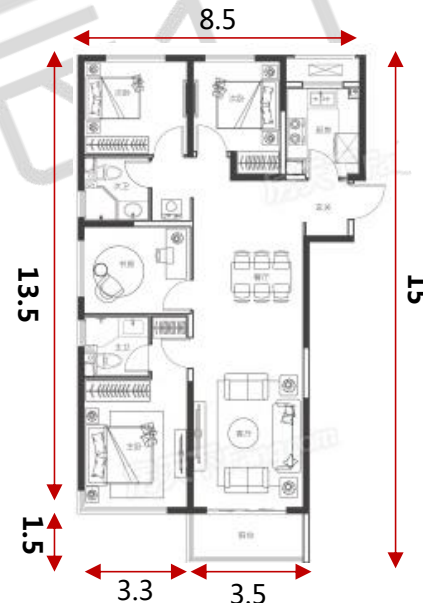
## 优势：

- 餐客一体，入户玄关
- 卫生间干湿分离

## 劣势：

- 户型狭长，采光较差
- 次卧采光较差

135m<sup>2</sup>四室两厅两卫



## 优势：

- 餐客一体，入户玄关
- 卫生间干湿分离

## 劣势：

- 户型狭长，采光较差
- 三个次卧采光较差

# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

4月12日针对**一期2号院小高层2#**进行开盘，推出**68套**，去化**23套**，去化率**34%**

|       |                                                            |    |                         |               |      |
|-------|------------------------------------------------------------|----|-------------------------|---------------|------|
| 项目位置  | 二七区郑密路南四环向北1000米                                           |    | 开发公司                    | 郑州华侨城都市置业有限公司 |      |
| 占地    | 总占地2399亩<br>2号院60亩                                         | 建面 | 总建面160万m²<br>2号院11.3万m² | 容积率           | 1.99 |
| 营销团队  | 自销+盛励                                                      |    | 解筹率                     | 49%           |      |
| 蓄客及到访 | 3月30号开始蓄客，截至开盘前共计认筹约47组，线上选房41组                            |    |                         |               |      |
| 成交价格  | 毛坯小高层均价13300元/m²                                           |    |                         |               |      |
| 竞品价格  | 郑州绿地城高层13000元/m²（精装）                                       |    |                         |               |      |
| 优惠方式  | ①当天开盘优惠1%；②认筹5000优惠1万；③一次性优惠4%；④按揭优惠2%；⑤组合贷款优惠1%；⑥按时签约优惠1万 |    |                         |               |      |
| 推广渠道  | 自渠（仅甲方接）（底薪5000，一套3000提成）                                  |    |                         |               |      |
| 客户来源  | 管城区和二七区客户为主，大部分为年龄段32-45岁首改和再改客户                           |    |                         |               |      |
| 推广渠道  | 房天下，米宅，搜狐，腾讯线上专题报道；无分销                                     |    |                         |               |      |
| 交房标准  | 毛坯：送地暖和双向流新风系统                                             |    |                         |               |      |
| 预售情况  | 取证日期：2020/3/27；【2020】郑房预字第（4907）号，68套（2号院2#）               |    |                         |               |      |
| 备注    | 微信线上开盘，认筹排号选房；无首付分期                                        |    |                         |               |      |



## 去化分析：

### 去化效果较差

- 1) 价格较之前上涨100元，且无首付分期，优惠力度较小，置业压力较大；
- 2) 周边竞品较多，且毛坯交付，价格无明显优势，多数客户观望态度较严重；
- 3) 此次为项目年后第6次开盘，加推节点较为密集，蓄客时间短，去化效果较差

| 项目<br>近期<br>开盘 | 推出时间       |                          | 2019-10-19               | 2019-12-7  | 2019-12-29               | 2020-1-11                      | 2020-3-21  | 2020-3-29                      | 2020-4-12  |
|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
|                | 高层/<br>小高层 | 推出楼栋                     | 一号院高层1#、2#、3#、6#         | 一号院高层5#    | 二号院小高层10#                | 二号院小高层11#                      | 二号院小高层5#   | 二号院小高层8#                       | 二号院小高层2#   |
|                |            | 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) | 12700 (毛坯)               | 12900 (毛坯) | 13000 (毛坯)               | 13000 (毛坯)                     | 13200 (毛坯) |                                | 13300 (毛坯) |
|                |            | 成交套数/供应套数                | 246/479                  | 28/128     | 48/72                    | 33/70                          | 43/67      |                                | 23/68      |
|                | 洋房         | 推出楼栋                     | 洋房 9#、10#、12#、13#        | 无          | 洋房13#                    | 洋房12#                          | —          | 洋房8#                           | —          |
|                |            | 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) | 标准层15300、底层20000、顶层14600 | 无          | 标准层16000、底层20000、顶层15000 | 标准层16000<br>顶层15000<br>首层20000 | —          | 标准层16200<br>顶层15500<br>首层20000 | —          |
|                |            | 成交套数/供应套数                | 54/242                   | 无          | 12/32                    | 10/32                          | —          | 24/32                          | —          |

# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-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 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|-------|----------|------|------|-----|
|      | 小高层  | 2# | 1D | 2T4 | 18F | 三室两厅两卫 | 106   | 13300元/㎡ | 34   | 23   | 34% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 128   |          | 34   |      |     |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       |          |      | 68   | 23  |

小高层2#平面图



128m²  
三室两厅两卫

106m²  
三室两厅两卫

106m²  
三室两厅两卫

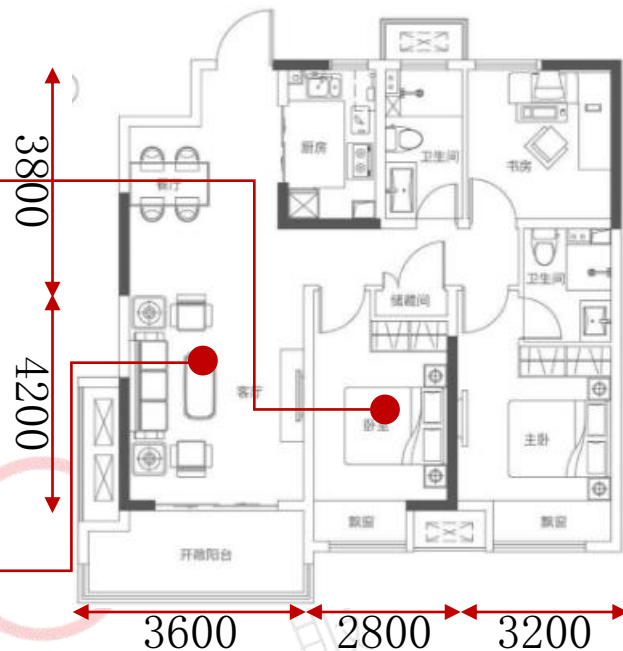
128m²  
三室两厅两卫

# 项目动态-开盘 (郑州华侨城-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

户型方正，南侧三开间设有阳台或飘窗，采光较好，空间功能齐全

高层 106m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



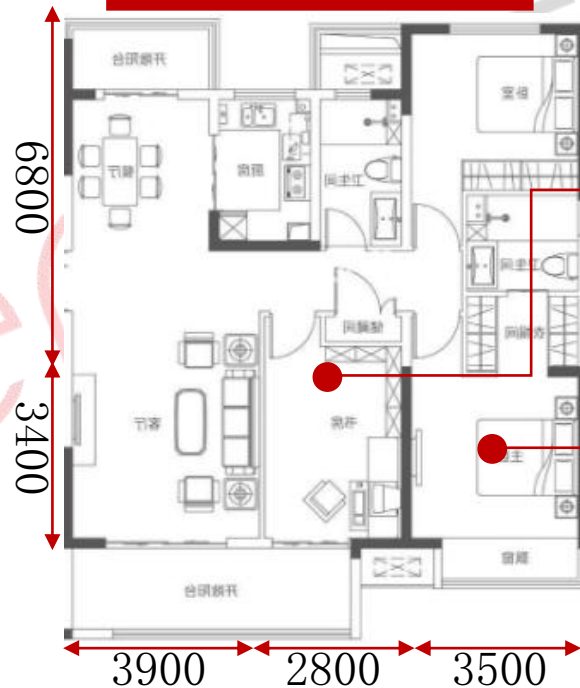
优势：

- 中间户型，客厅南侧联通阳台，南侧两卧均有飘窗，采光良好；
- 户型功能齐全，配有2个卫生间，储物间；
- 动静分区，行为路径合理；

劣势：

- 其中一个为暗卫，且中间走道过长，浪费面积

高层 128m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



优势：

- 东西户型方正，三开间朝南，南北双阳台；
- 主卧大飘窗，带衣帽间加明卫；
- 各卧室空间开敞，舒适度高；

劣势：

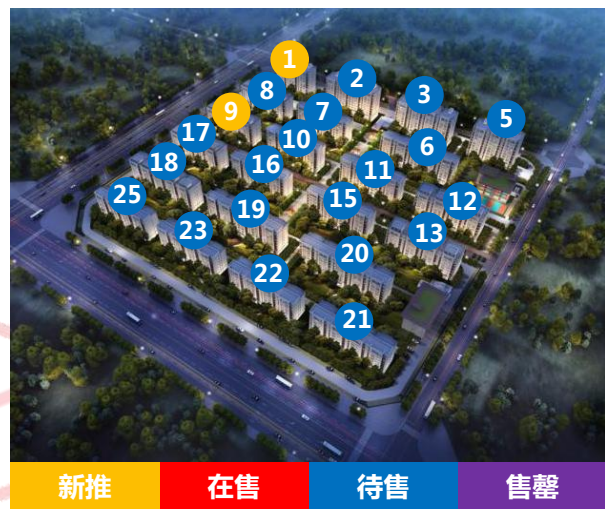
- 中间走道过长，且128平三房，部分客户认为面积空间过大，性价比较低。

# 项目动态-开盘 (正商馨港家-销售概况)

4月12日现场首开洋房1#1/3单元、9#，共计106套房源，截止当天去化65套，去化率为61%

|       |                                                                            |    |        |            |      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|----|--------|------------|------|
| 项目位置  | 新郑市 薛店镇京港澳高速薛店站出口向南500米                                                    |    | 开发公司   | 河南沐歌置业有限公司 |      |
| 占地    | 126亩                                                                       | 建面 | 24.5万㎡ | 容积率        | 1.99 |
| 营销团队  | 自销+易居                                                                      |    | 解筹率    | 33%        |      |
| 蓄客及到访 | 自2019年10月15日开始蓄客，截止开盘当天蓄客200组                                              |    |        |            |      |
| 成交价格  | 1#（11F）洋房毛坯标准层均价6800元/㎡，底层复式8700元/㎡，9#（8+1F）洋房毛坯标准层均价7100、顶层8500、首层9000元/㎡ |    |        |            |      |
| 竞品价格  | 浩创梧桐花语：小高层毛坯7000元/㎡                                                        |    |        |            |      |
| 优惠方式  | 认筹3000抵20000，开盘优惠1%，认筹优惠1%，按时签约优惠1%，全款优惠7%。按揭优惠2%                          |    |        |            |      |
| 客户来源  | 主要是来自新郑薛店镇、及其周边外溢的客户                                                       |    |        |            |      |
| 渠道    | 无分销                                                                        |    |        |            |      |
| 预售证号  | 预售证号：200029，1#，共计63套，2020年4月10日取得9#暂未取证                                    |    |        |            |      |
| 备注    | 无首付分期                                                                      |    |        |            |      |

|        |      |           |                                                                                       |
|--------|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |           | 2020-4-12                                                                             |
|        | 洋房   | 推出楼栋      | 1#1/3单元、9#                                                                            |
|        |      | 成交价格：元/m² | 1# ( 11F ) 洋房毛坯标准层均价6800元/m²，底层复式8700元/m²，9# ( 8+1F ) 洋房毛坯标准层均价7100、顶层8500、首层9000元/m² |
|        |      | 成交/供应套数   | 65/106                                                                                |



## 本次开盘去化分析

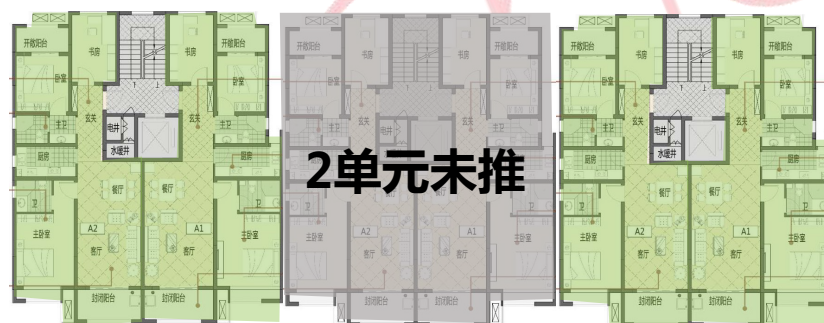
### 去化效果一般：

- 1、项目首开虽有一定的优惠力度，但无首付分期无分销，项目宣传推广受限，导客较为困难；
- 2、距孟庄地铁站较远，远期规划16号线离项目距离较近，但落实尚久，目前公共交通仅有新郑6路公交运行，客户存在一定抗性；
- 3、产品全为两开间设计，纵深较长，户型设计较差，类型单一，可选择性小。

# 项目动态-开盘 (正商馨港家- 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 |
|------|------|----|----|-----|------|-------------|-------------------------------|-----------|------|------|-----|
|      | 洋房   | 1# | 3D | 1T2 | 11F  | A1：三室两厅两卫   | 117                           | 6800      | 20   | 32   | 76% |
|      |      |    |    |     |      | A2：三室两厅两卫   | 112                           |           | 22   |      |     |
|      |      |    |    |     |      | A3：一二层复式    | 232（赠送地下室约100㎡，挑高5.5m，花园约60㎡） | 8700      | 4    |      |     |
|      |      | 9# | 4D | 1T2 | 8+1F | C1：三室两厅一卫   | 107                           | 7100      | 24   | 33   | 52% |
|      |      |    |    |     |      | C2：三室两厅一卫   | 107                           |           | 24   |      |     |
|      |      |    |    |     |      | C2：首层三室两厅一卫 | 109（赠送地下室约100㎡，花园约60㎡）        | 9000      | 8    |      |     |
|      |      |    |    |     |      | C3：顶层三室两厅一卫 | 110（赠送露台约70㎡）                 | 8500      | 8    |      |     |
|      |      | 合计 |    |     |      |             |                               |           |      | 106  | 65  |

洋房1#平层图



A2 : 112  
m² 三室  
两厅两卫

A1 : 117  
m² 三室  
两厅两卫

A2 : 112  
m² 三室  
两厅两卫

A1 : 117  
m² 三室  
两厅两卫

洋房9#平层图



C1 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C2 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C1 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C2 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C1 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C2 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C1 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

C2 : 107  
m² 三室  
两厅一卫

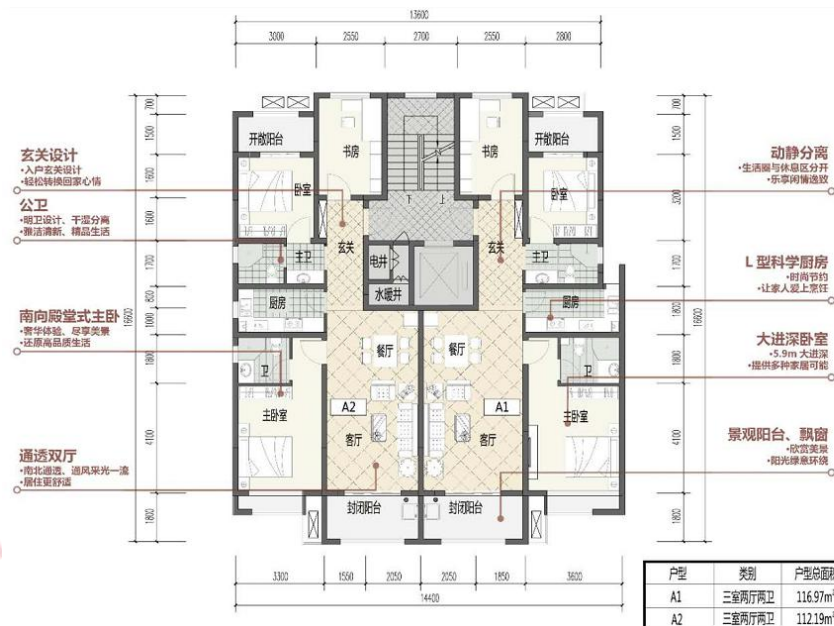
# 项目动态-开盘 (正商馨港家-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

1T2H设计，户型较为狭长，影响通透性，户型设计一般，得房率83%

A2 : 112m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

A1 : 117m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



## 优势：

- 入户玄关设计，保证私密性
- 主卧带独卫，居住舒适度较高
- 公卫干湿分离
- 得房率83%

## 劣势：

- 空间狭长，影响通透性
- 南向是封闭阳台

A3 : 232m<sup>2</sup> 1-2层复式



## 优势：

- 赠送地下室约100m<sup>2</sup>，挑高5.5m，花园约60m<sup>2</sup>
- 入户玄关设计，保证私密性
- 主卧带独卫，居住舒适度较高
- 公卫干湿分离
- 得房率83%

## 劣势：

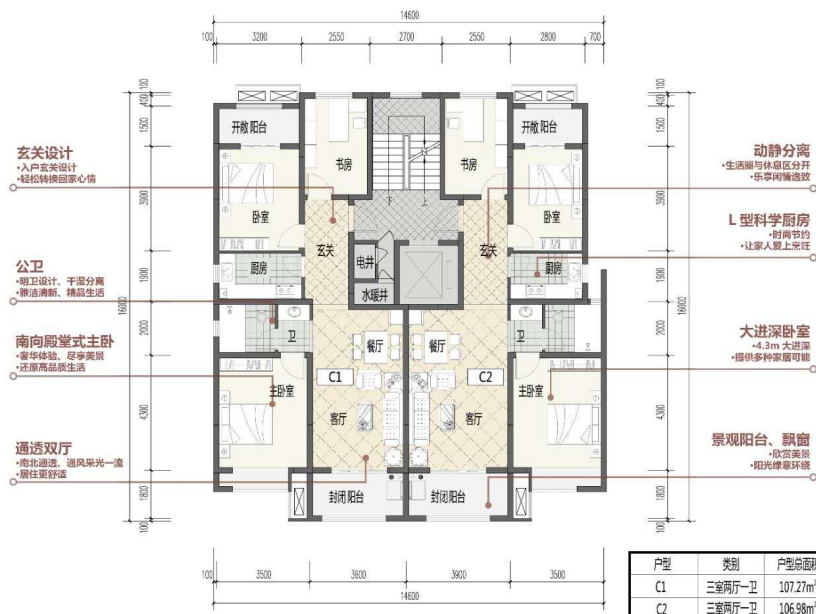
- 空间狭长，影响通透性

# 项目动态-开盘 (正商馨港家-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

C1 : 107m² 三室两厅一卫

C2 : 107m² 三室两厅一卫



## 优势：

- 入户玄关设计，保证私密性
- 主卧带独卫，居住舒适度较高
- 公卫干湿分离
- 得房率83%

## 劣势：

- 空间狭长，影响通透性
- 南向是封闭阳台

C2 : 109m² 三室两厅一卫 (底层)



## 优势：

- 赠送地下室约100m²，挑高5.5m，花园约60m²
- 入户玄关设计，保证私密性
- 主卧带独卫，居住舒适度较高
- 公卫干湿分离
- 得房率83%

## 劣势：

- 空间狭长，影响通透性

C3 : 134m² 四室两厅两卫 (顶层)



## 优势：

- 赠送露台约70m²，可容纳50厘米厚土，种植花木
- 入户玄关设计，保证私密性
- 主卧带独卫，居住舒适度较高
- 公卫干湿分离
- 得房率83%

## 劣势：

- 空间狭长，影响通透性

# 土地梳理-总览

本周大郑州**供应2宗**土地，新郑1宗商业地，上街1宗商服地，共计80亩；仅巩义市**成交1宗**，共计14亩，中牟汽车城2宗住宅成交结果尚未公布，共计138亩；下周**预拍4宗**，共计436亩

## 大郑州**本周**整体供销情况



本周供应：环比-75%



本周成交：环比-99%



本周地价：环比-88%



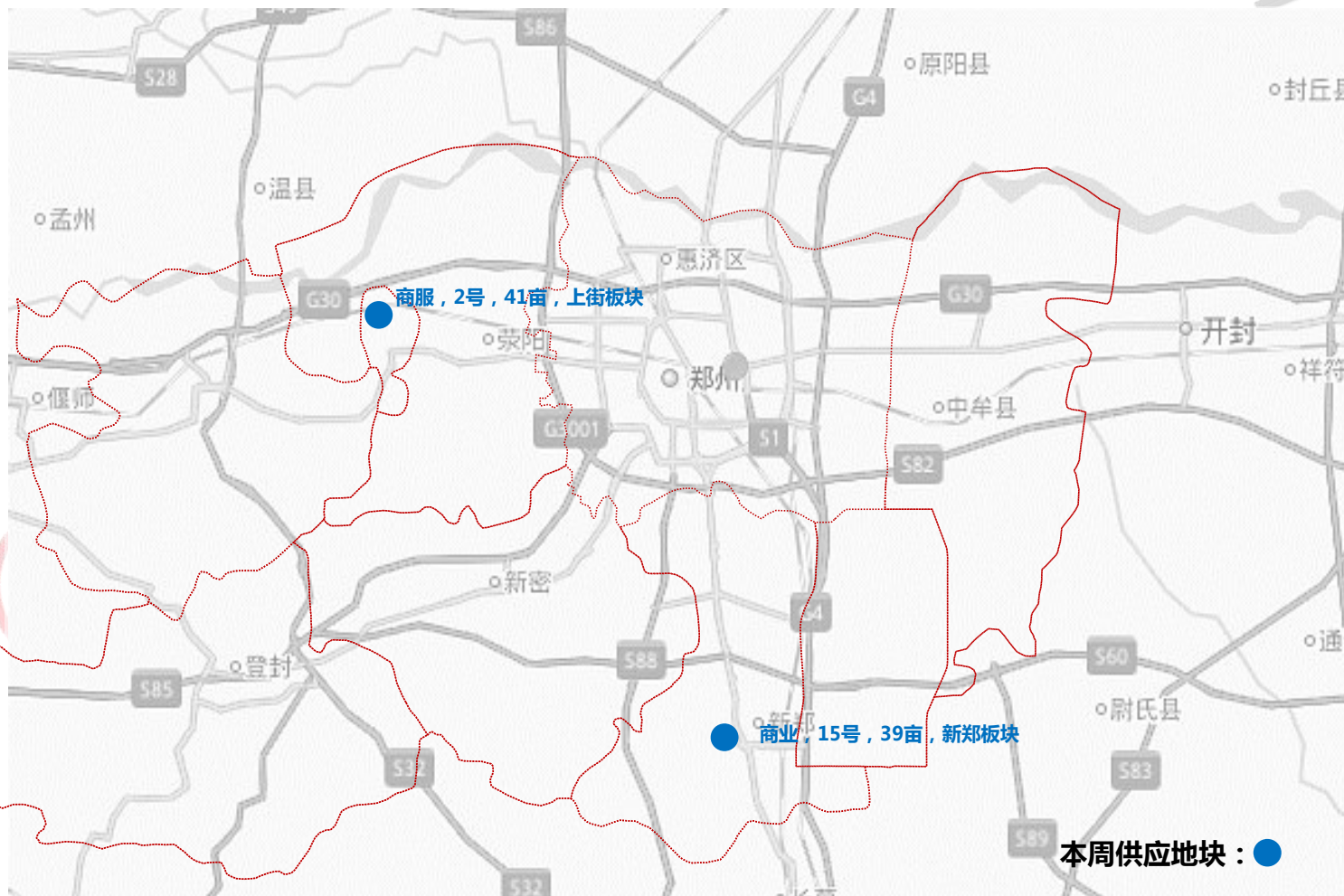
本周楼面价：环比-82%

| 区域   | 供应 |    | 成交 |    | 地价     | 楼面价    | 中止/流拍 |    | 下周竞拍 |    |
|------|----|----|----|----|--------|--------|-------|----|------|----|
|      | 亩  | 宗数 | 亩  | 宗数 | (万元/亩) | (元/m²) | 亩     | 宗数 | 亩    | 宗数 |
| 市内八区 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0      | 0      | 0     | 0  | 264  | 2  |
| 近郊   | 39 | 1  | 0  | 0  | 0      | 0      | 0     | 0  | 172  | 2  |
| 远郊   | 41 | 1  | 14 | 1  | 60     | 600    | 0     | 0  | 0    | 0  |

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



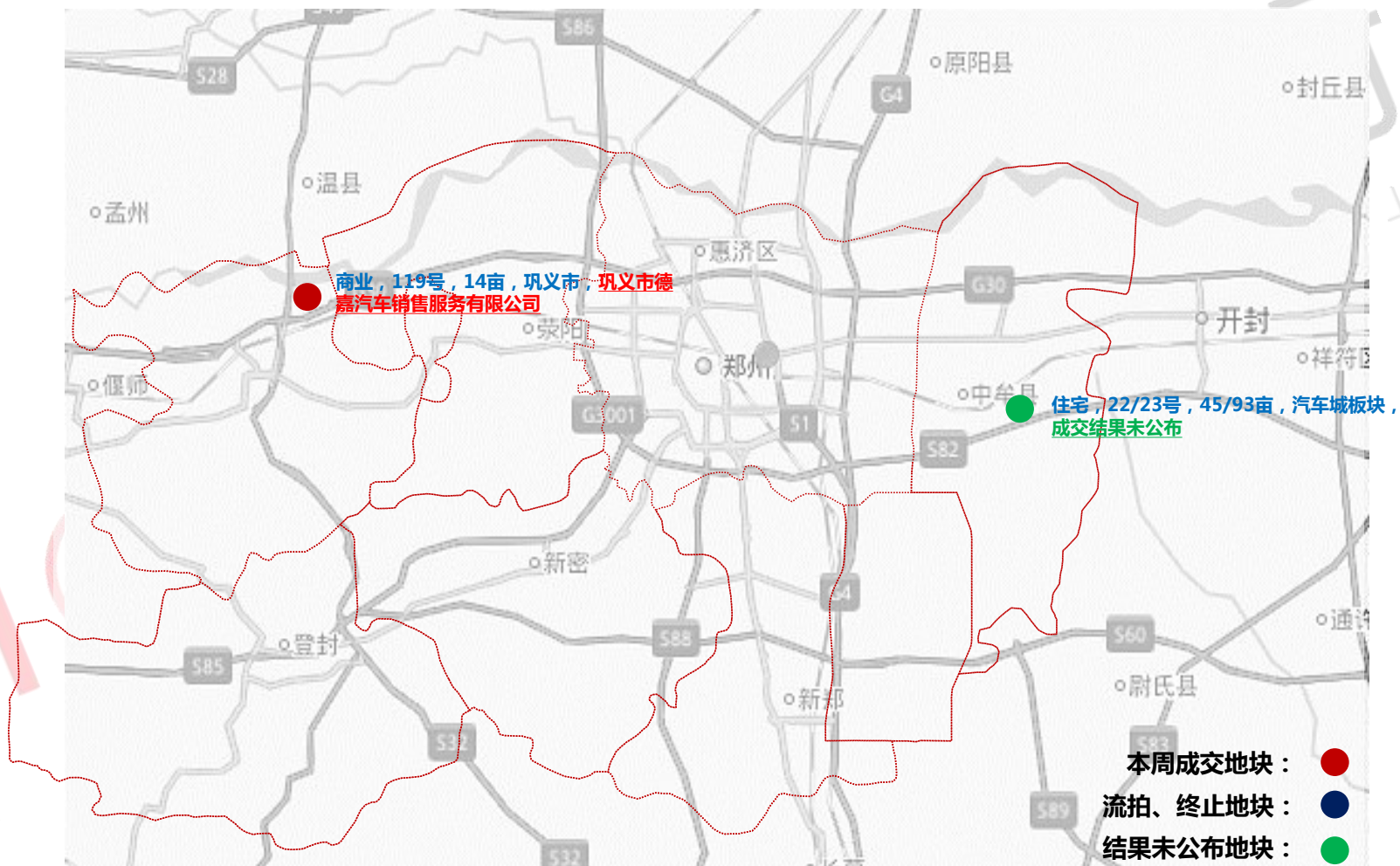
数据来源: 公共资源交易中心

# 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<br>(亩) | 用途 | 供应建面<br>(万m²) | 容积率 | 起拍价(万元) | 起始单价<br>(万元/亩) | 起始楼面价<br>(元/m²) | 房企 | 项目 | 城中村 | 是否安置 | 备注 |
|-----------|-----------|-----------------|---------------------|----|-----------|----|---------------|-----|---------|----------------|-----------------|----|----|-----|------|----|
| 2020/4/10 | 2020/5/15 | 新郑出(2020)15号(网) | 新建路街道办事处人民路南侧、南环路东侧 | 新郑 | 39        | 商业 | 5.17          | 2   | 9600    | 248            | 1857            | —  | —  | —   | 商品房  | —  |
| 2020/4/11 | 2020/5/19 | 郑上出〔2020〕02号(网) | 白云路以北、洛宁路以西         | 上街 | 41        | 商服 | 6.90          | 2.5 | 5338    | 129            | 774             | —  | —  | —   | 商品房  | —  |
| 合计        |           |                 |                     |    | 80        | —  | 12.06         |     |         |                |                 | —  |    |     |      |    |

## 本周大郑州土地成交分布图



数据来源: 公共资源交易中心

# 土地梳理-本周成交

## 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<br>(亩) | 用途 | 是否安置 | 建面<br>(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<br>售价(元/㎡) | 参与企业<br>数量 | 买受人             | 备注 |
|----------|----------|--------|----|-----------|----|------|------------|-----|---------|----------|----------|-----|-------------------|------------|-----------------|----|
| 2020/4/7 | 2019-119 | 站街镇集沟村 | 巩义 | 14        | 商业 | 商品房  | 1.38       | 1.5 | 830     | 60       | 600      | 0%  | —                 | 1          | 巩义市德嘉汽车销售服务有限公司 | —  |
| 合计       |          |        | —  | 14        | —  |      | 1.38       | —   |         |          |          |     |                   |            |                 |    |

## 本周大郑州土地成交结果未公布信息

| 竞拍日期     | 土地编号                | 土地位置                      | 区域 | 面积<br>(亩) | 用途 | 是否安置 | 建面<br>(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<br>售价(元/㎡) | 参与企业<br>数量 | 买受人 | 备注                       |
|----------|---------------------|---------------------------|----|-----------|----|------|------------|-----|---------|----------|----------|-----|-------------------|------------|-----|--------------------------|
| 2020/4/9 | 牟政出[2020]22号<br>(网) | 中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北 | 中牟 | 45        | 住宅 | 商品房  | 6.02       | 2   | —       | —        | —        | —   | —                 | —          | —   | 成交结果未公布，中牟汽车城比克产业园人才建设用地 |
| 2020/4/9 | 牟政出[2020]23号<br>(网) | 中牟汽车产业集聚区比克大道南、轩通街东、正中大道北 | 中牟 | 93        | 住宅 | 商品房  | 12.35      | 2   | —       | —        | —        | —   | —                 | —          | —   | 成交结果未公布，中牟汽车城比克产业园人才建设用地 |
| 合计       |                     |                           | —  | 138       | —  |      | 18.37      | —   |         |          |          |     |                   |            |     |                          |

# 楼市分享-新盘 (建业昌建公园里-项目概况)

Ticheer  
深度服务 共同成长

建业联合昌建集团在郑西宜居健康城的首发之作，新亚洲主义风格



|      |                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 位置   | 荥阳市 健康大道与京城路交会处东北角                                                               |
| 开发商  | 郑州中科亿霖置业有限公司 (昌建)                                                                |
| 占地面积 | 80亩                                                                              |
| 容积率  | 2.5                                                                              |
| 建筑面积 | 13.4万方                                                                           |
| 绿化率  | 35%                                                                              |
| 物业类型 | 小高                                                                               |
| 装修   | 毛坯                                                                               |
| 物业公司 | 建业物业                                                                             |
| 销售团队 | 自销                                                                               |
| 目前阶段 | 2020年1月1日开始蓄客 (交2000抵5000)，截止目前蓄客260组客户<br>预计六月底首开推小高10/11#共270套房源，释放价格：小高毛坯9000 |



- 交通情况：地铁10号线（建设中，年底通车）、21号线（规划中）、高铁西站（1.9KM）、郑上2路、健康大道（0.2KM）
- 教育情况：荥阳九小、郑州市卫生学校、乔楼镇民族小学、张村庙幼儿园、乔楼一中
- 医疗情况：郑州人民医院、郑州市妇幼保健院、郑州市骨科医院
- 商业情况：聚梧桐购物中心(京城路店)、人人乐批发超市、百全超市、理想超市、好运来超市等
- 生态环境：索河郊野公园、荥阳植物园、刘禹锡公园、象棋公园等



项目占地共80亩，计容建面13.4万m<sup>2</sup>，昌建以底价摘得，成交单价361万元/亩，成交楼面价2169元/m<sup>2</sup>



| 土地编号           | 区域 | 土地位置             | 面积<br>(亩) | 土地用途 | 计容建面(万㎡) | 容积率 | 成交单价<br>(万元/亩) | 成交楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人 | 出让方式 | 成交时间      |
|----------------|----|------------------|-----------|------|----------|-----|----------------|----------------|-----|-----|------|-----------|
| 荥政储(2019)19-1号 | 荥阳 | 京城南路与健康大道交叉口东北侧  | 38        | 住宅   | 6.4      | 2.5 | 361            | 2169           | 0%  | 昌建  | 招拍挂  | 2019/6/24 |
| 荥政储(2019)19-5号 | 荥阳 | 京城东一路与健康大道交叉口西北侧 | 42        | 住宅   | 7.0      | 2.5 | 361            | 2169           | 0%  | 昌建  | 招拍挂  | 2019/6/24 |

Ticheer  
深度服务 共同成长

| Frequency | Percentage |
|-----------|------------|
| Daily     | 36%        |
| Weekly    | 41%        |
| Monthly   | 9%         |
| Never     | 14%        |

- | 物业类型 | 楼栋 | 单元      | 梯户      | 层数                          | 户型排布                        | 面积     | 房型     | 套数   | 占比   |
|------|----|---------|---------|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------|------|------|
| 小高层  | 1# | 1D      | 2T4     | 18F                         | 115+93+93+143               | 115    | 三室两厅两卫 | 18   | 2%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 93     | 三室两厅一卫 | 36   | 3%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 143    | 四室两厅两卫 | 18   | 2%   |
|      | 2# | 1D      | 2T4     | 18F                         | 143+113+113+143             | 143    | 四室两厅两卫 | 36   | 3%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 113    | 三室两厅两卫 | 36   | 3%   |
|      | 3# | 1D      | 2T4     | 18F                         | 143+113+113+143             | 143    | 四室两厅两卫 | 36   | 3%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 113    | 三室两厅两卫 | 36   | 3%   |
|      | 4# | 2D      | 2T3     | 18F                         | 143+93+115+115+93+115       | 143    | 四室两厅两卫 | 18   | 2%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 93     | 三室两厅一卫 | 34   | 3%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 115    | 三室两厅两卫 | 50   | 4%   |
|      | 5# | 2D      | 2T4     | 18F                         | 115+93+93+115+115+93+93+115 | 115    | 三室两厅两卫 | 72   | 6%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 93     | 三室两厅一卫 | 72   | 6%   |
|      | 6# | 1D      | 2T4     | 18F                         | 143+113+113+143             | 143    | 四室两厅两卫 | 36   | 3%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 113    | 三室两厅两卫 | 36   | 3%   |
|      | 7# | 2D      | 2T3/2T4 | 18F                         | 143+93+115+115+93+93+115    | 143    | 四室两厅两卫 | 18   | 2%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 93     | 三室两厅一卫 | 51   | 4%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 115    | 三室两厅两卫 | 49   | 4%   |
|      | 8# | 2D      | 2T4     | 18F                         | 115+93+93+115+115+93+93+115 | 115    | 三室两厅两卫 | 72   | 6%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 93     | 三室两厅一卫 | 72   | 6%   |
|      | 9# | 2D      | 2T3     | 18F                         | 115+93+115+115+93+115       | 115    | 三室两厅两卫 | 72   | 6%   |
|      |    |         |         |                             |                             | 93     | 三室两厅一卫 | 36   | 3%   |
| 10#  | 2D | 2T3/2T4 | 18F     | 115+93+115+115+93+93+115    | 115                         | 三室两厅两卫 | 72     | 6%   |      |
|      |    |         |         |                             | 93                          | 三室两厅一卫 | 54     | 5%   |      |
| 11#  | 2D | 2T4     | 18F     | 115+93+93+115+115+93+93+115 | 115                         | 三室两厅两卫 | 72     | 6%   |      |
|      |    |         |         |                             | 93                          | 三室两厅一卫 | 72     | 6%   |      |
| 合计   |    |         |         |                             |                             |        |        | 1174 | 100% |

**27/28# 平面图**

**143m² 四房**

**113m² 三房**

**113m² 三房**

**143m² 四房**

# 楼市分享-新盘 (建业昌建公园里-户型图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

93m² 三室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，南北通透
- 三开间朝南，采光充足
- 卫生间干湿分离且三段式设计

## 劣势：

- 餐厅空间较小，舒适度不高

113m² 三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，动静分区
- 三开间朝南，采光较好
- 卫生间干湿分离

## 劣势：

- 主卧卫生间较远，使用不便

115m² 三室两厅两卫



## 优势：

- 南北通透，空间利用率高
- 独立玄关设计

## 劣势：

- 走道过长，造成面积浪费
- 卧室中仅主卧朝南

143m² 四室两厅两卫



## 优势：

- 主卧带衣帽间设计，居住舒适感较佳
- 开放式厨房，提高空间利用率
- 户型附带大阳台，进深1.8m

## 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>