



# 郑州市场周报【2020年第15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

5年期LPR下降10个基点；周口开展房地产市场整治

## 2 市场监控

4月4周在售项目280个，成交3327套，同比-11%，环比+24%；  
单盘周均来访同比-39%，环比-2%，单盘周均成交量同比-75%，环比+20%

## 3 项目动态

本周大郑州共计9个项目开盘，临近月底市场推盘力度加大，本周开盘去化率，较上周有所回温4月整体大郑州开盘去同比-43%，市场仍处于恢复阶段

## 4 土地市场

本周大郑州仅港区供应6宗土地，均为恒大未来之光后期用地，共计298亩；无成交土地，登封终止1宗；下周竞拍7宗土地，共计614亩

## 5 新盘分享

万科山河道

## 1、湖北：17条措施促进房地产健康发展（2020.4.20）



- 4月20日，湖北省人民政府发布《促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》，在房地产方面共计17条，主要包括确合理调整监管措施；切实为企业降本减负；加大财政金融支持；支持企业加快复工复产；加强安全管理。
- 其中，在调控监管措施方面提出**预售资金监管调整、降低土地竞买保证金比例至20%**；为企业减负方面指出**可分期缴纳土地出让金；缓缴城市基础设施配套费；延期申报缴纳税款**；同时给予税收减免支持及落实住房公积金阶段性支持政策。

## 2、湖北荆州：“政策两日游” 停止降首付楼市新政（2020.4.22）



- 4月20日荆州市发布《关于有效应对疫情促进房地产业平稳健康运行的若干意见》的通知，《意见》指出，购买首套商品房，首付比例普遍不低于20%，购买二套房，首付比例一般不低于30%；个人住房公积金贷款最高额度从45万元提高至50万元；6月30日前在荆州市购买新建商品房，全额返还契税。（在此之前，荆州市首套首付比例一般为30%，二套首付比例为50%）
- 由于该政策与省发布的17条措施部分条款不符，两天后停止执行。这已经是青岛、海宁、广州、济南、宝鸡、驻马店之后的第7个城市政策昙花一现。

**解读：湖北受疫情影响严重，经济增长需求迫切，企图从土地供给端以及公积金政策提振楼市，再次之前，河南新乡、驻马店、焦作等城市已出台过类似政策；荆州在此政策之后发布降首付政策，触动房住不炒的总基调，被紧急叫停**

## 3、安徽：整顿规范住房租赁市场，加强“高进低出”租赁企业监管（2020.4.21）



- 4月21日，安徽省住建厅发布《关于贯彻落实整顿规范住房租赁市场秩序的意见的通知》。通知主要包括四方面内容：共享市场主体登记信息；规范网络平台房源等信息发布；尽快完善政府租赁管理服务平台功能；以及加强对租赁业务监管。
- 通知指出，加强对租赁业务监管。加强对采取**“高进低出”、“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管**，指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，规范银行租赁资金存款账户运作，防范住房租赁企业经营风险，保障房屋委托出租人、承租人合法权益。

## 4、深圳：加大对贷款贴息项目的审核力度（2020.4.21）



- 4月21日，深圳市中小企业服务局下发了《关于规范实施中小微企业贷款贴息项目的通告》，紧急**自查房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况**。央行深圳市中心支行信贷处要求辖内银行自查今年以来新发放的个人及企业房产抵押经营贷款业务，涉及存量余额摸底、贷前准入及贷中后管理情况。
- 自查初排情况如下：一是未发现刚注册企业即申请经营贷情况；二是未发现支小再贷款信贷资金通过房地产抵押经营形式流失房地产；三是辖区存在个别商业银行客户全款买房，再以该新购置房产作为抵押申请经营贷情况。

**解读：深圳近期楼市房价上涨，与部分扶持中小企业的资金违规流入楼市有关联，对贷款贴息政策加大审查力度，将一定程度稳定楼市房价**

## 5、财政部：一季度土地增值税同比降12% 房产税同比降5.8%（2020.4.20）



- 4月20日，财政部发布2020年一季度财政收支情况。数据显示，今年1-3月累计，全国一般公共预算收入45984亿元，同比下降14.3%。报告期内，土地和房地产相关税收中，契税1212亿元，同比下降19.9%；土地增值税1467亿元，同比下降12%；房产税606亿元，同比下降5.8%；耕地占用税296亿元，同比下降23.7%；城镇土地使用税474亿元，同比下降12.4%。

## 6、中国人民银行：5年期LPR下降10个基点，百万贷款预计每月再少还63元（2020.4.20）

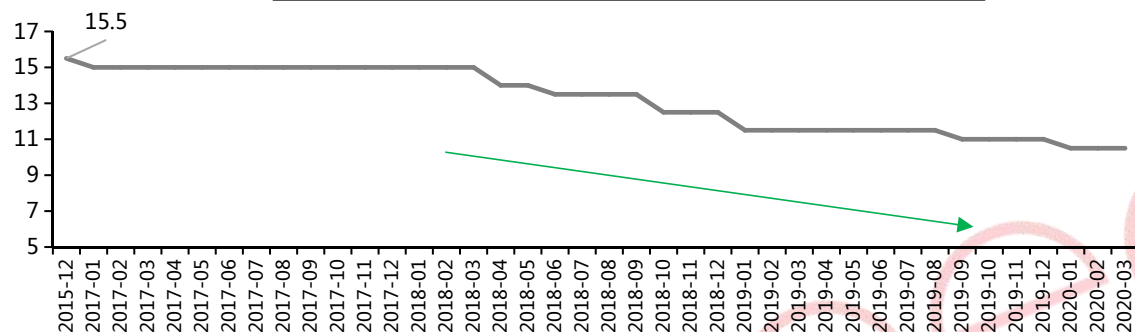


- 4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心宣布，2020年4月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，较3月的4.05%大幅下调20个基点，创下去年8月以来的最大单次降幅，5年期以上LPR为4.65%，较3月的4.75%下降10个基点，同样创下去年8月启动LPR改革以来的最大单次降幅。
- 按照规定，新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR（按4月20日5年期以上LPR为4.65%）；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点（按4月20日5年期以上LPR计算为5.25%）。

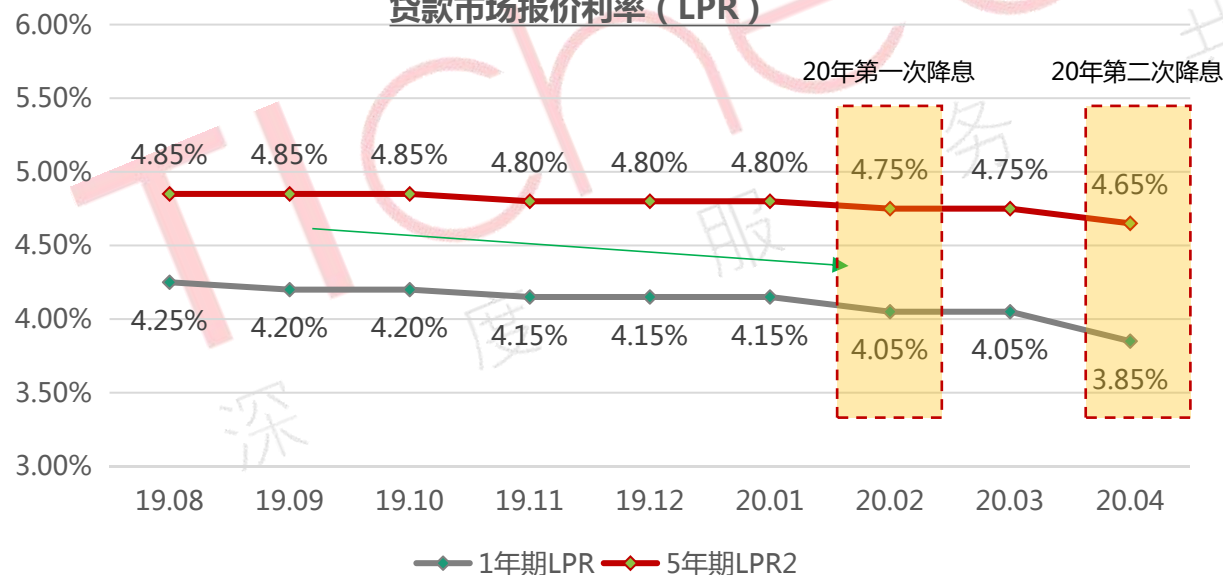
**解读：从以往降息来看，利率下调会刺激购房需求的释放，再加上近期政府频频在供给端释放出宽松迹象，会带动市场交易量上升**

4月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第九次报价。2020年4月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，下调了20个基点；5年期以上LPR为4.65%，下降10个基点。

2017-2020.3人民币存款准备金率变化趋势（中小型）



——中小型存款类金融机构  
贷款市场报价利率（LPR）



- ◆ **政策背景：**受疫情影响，经济下行压力持续，1季度GDP增速首次跌落为负，本次降息在预期之内。
- ◆ **降息意义：**一方面，下调1年期LPR旨在降低企业融资成本，进一步激发企业活力；另一方面，下调1年期LPR，将进一步引导房贷利率的下行，提升置业需求的释放积极性，对市场也将有所提振。
- ◆ **未来走势：**3月以来，虽然宏观经济各项指标出现一定复苏，但整体来看经济下行压力不减，年内仍有降准降息预期，**5年期以上LPR 亦存在继续下调的可能。**

## 1、郑州：河南自贸区郑州片区签约14个重点项目，总投资超10亿元（2020.4.20）



- 4月20日，河南自贸试验区线上招商周推介会暨郑州片区重点项目签约仪式在河南自贸大厦举行。其中，郑州片区共签约重点项目14个，总投资额超10亿元。分别是：益海嘉里粮食加工项目、中信集团信金海外产业基金项目、百胜中国企业信息化及IT人才项目、海厚泰资本产业项目、Keterm资本项目、金域医学华中区域总部项目、便利蜂河南区域总部项目、安钢自动化软件郑州总部项目、晟趣科技国内公司及海外运营团队项目、河南锐骑云孵信息技术有限公司园区管理云平台开发项目、慧谷智造工坊孵化器项目、郑州自贸国际创新港项目、豫新（河南）企业服务中心项目、中亚经贸文化交流合作中心项目。
- 同时，河南自贸试验区郑州片区企业供需对接服务平台正式上线，**郑州自贸国际创新港正式启动运营。**

## 2、周口：严查楼盘未预售宣传、误导购房人市场预期等行为（2020.4.21）



- 4月21日，周口市下发《周口市住房和城乡建设局关于开展房地产市场乱象专项整治行动的通知》将组织企业自查自纠、和主管部门抽查、检查等专项行动，**打击房地产开发企业乱收费、多收费、强制收费现象**，治理房地产开发企业**违法违规销售、虚假房地产宣传**等违法违规行为。

## 3、河南：河南省出台物业承接查验办法保障业主权益（2020.4.22）



- 近日，省住房和城乡建设厅印发了《河南省物业承接查验办法》，明确物业承接查验原则、承接查验要求、具备条件、查验流程、查验方法、查验备案、查验协议签订及违约责任等，规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护全体业主的合法权益。
- 办法要求，**交付15日前**，物业要进行承接查验，**应邀请业主代表参加。**

## 4、南阳：岗位人才需求位居河南榜首（2020.4.22）



- 4月22日，河南省人才交流中心发布河南省第一季度公共人才服务机构才市分析报告。一季度，河南省各省辖市人才需求地区排行前五位分布依次为南阳、商丘、洛阳、焦作、信阳，岗位需求占人才总需求的比重依次为12.51%、9.19%、6.94%、6.38%、6.01%，南阳人才需求比重位居河南榜首。

## 5、郑州：郑州市建筑施工安全生产专项督查检查启动（2020.4.22）



- 4月22日，2020年郑州市建设工程安全生产工作会议召开，据统计，2019年郑州市建设行业共发生19起事故，造成29人死亡6人受伤，事故类型包括基坑坍塌、高坠、物体打击、机械伤害、触电、塔吊倒塌等，高坠事故数占比达52.6%。2020年1月至4月份，郑州市建设领域共发生3起事故，造成3人死亡、1人受伤，分别由坍塌、窒息、机械伤害导致。
- 即日起，**郑州市将开展为期两个月的建筑施工安全生产专项督查检查。**

## 6、郑州：郑州将再发放1.6亿消费券（2020.4.26）



- 4月26日，郑州发布消息，郑州市第二期社会消费券（购物、餐饮类）4月28日上午10点整准时发放，共计1.6亿元。本次发放的消费券分为购物消费券和餐饮消费券2类，共计148.4万张。其中，购物消费券面值及数量分别为：100元券55万张、200元券16.5万张、500元券4.4万张；餐饮消费券面值及数量分别为：50元券50万张、100元券20万张、200元券2.5万张。
- 消费券使用期限为：4月28日上午10：00至5月10日24：00。过期未使用予以收回。

**解读：郑州一期消费券发放5000万拉动市场动消费2.01亿元，二期消费券持续发力，将进一步带动消费增长**

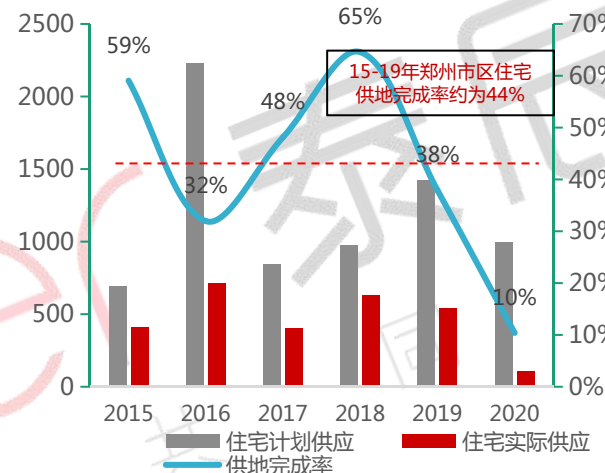
# 河南/郑州资讯（郑州市区供地计划公布）

郑州市区2015-2019年住宅供地完成率为44%，2020年截止当前仅为10%（预计未来惠济区、郑东新区和高新区土地供应量较大）

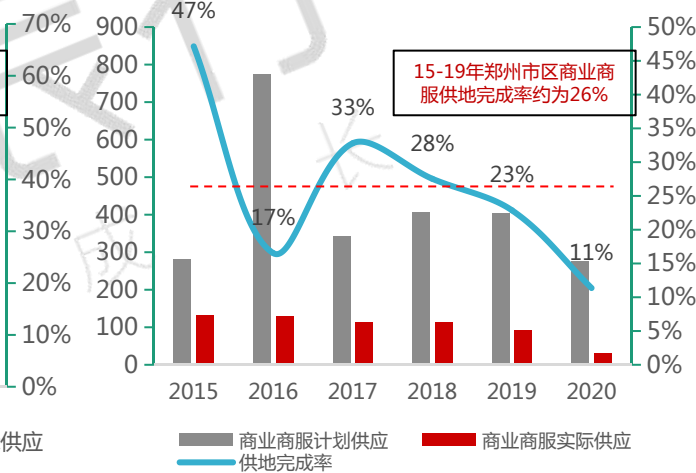
2020年度郑州市市本级国有建设用地供应计划（住宅及商业）

| 区域   | 住宅用地面积<br>(公顷) | 住宅用地面积<br>(亩) | 商业用地<br>(公顷) | 商业用地<br>(亩) |
|------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| 中原区  | 119.5          | 1792.5        | 30.95        | 464.25      |
| 二七区  | 68.9           | 1033.5        | 9.1          | 136.5       |
| 管城区  | 126.98         | 1904.7        | 9.65         | 144.75      |
| 金水区  | 111.23         | 1668.45       | 39.62        | 594.3       |
| 惠济区  | 170.39         | 2555.85       | 7.42         | 111.3       |
| 高新区  | 130.62         | 1959.3        | 8.36         | 125.4       |
| 经开区  | 103.68         | 1555.2        | 32.92        | 493.8       |
| 郑东新区 | 166.41         | 2496.15       | 137.2        | 2058        |
| 合计   | 997.70         | 14965.5       | 275.23       | 4128.45     |

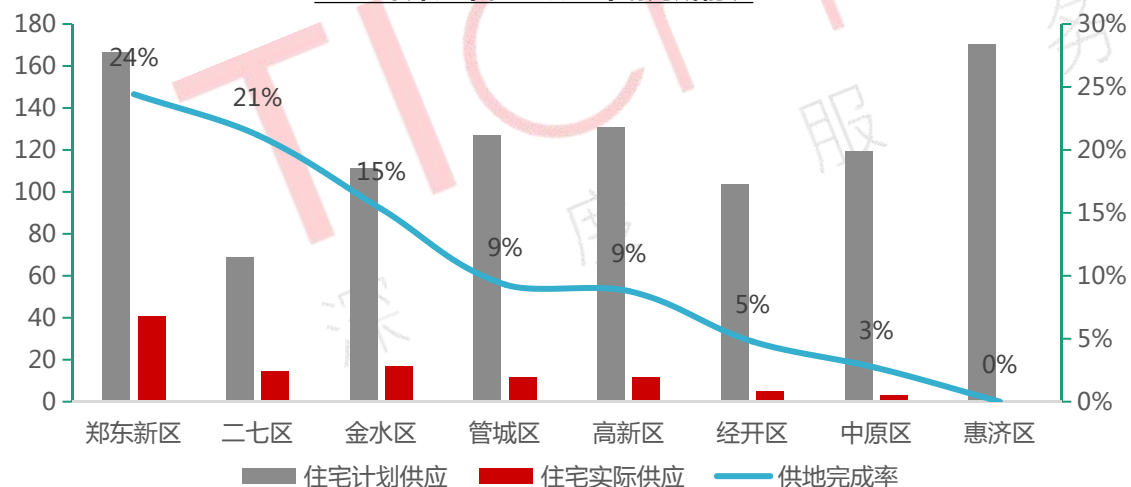
2015-2020年郑州市住宅供地计划完成情况



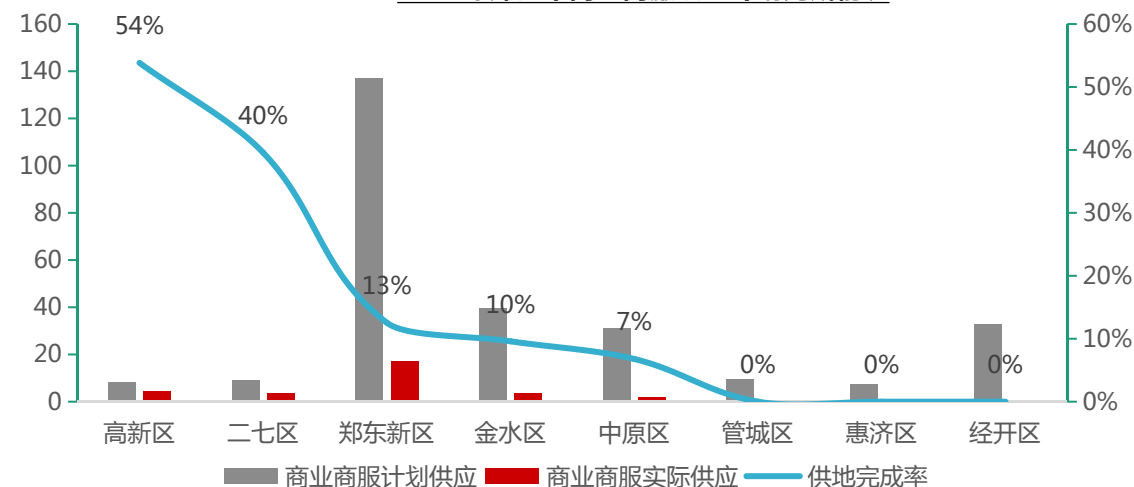
2015-2020年郑州市商业商服供地计划完成情况



2020年郑州市住宅供地计划完成情况



2020年郑州市商业商服供地计划完成情况

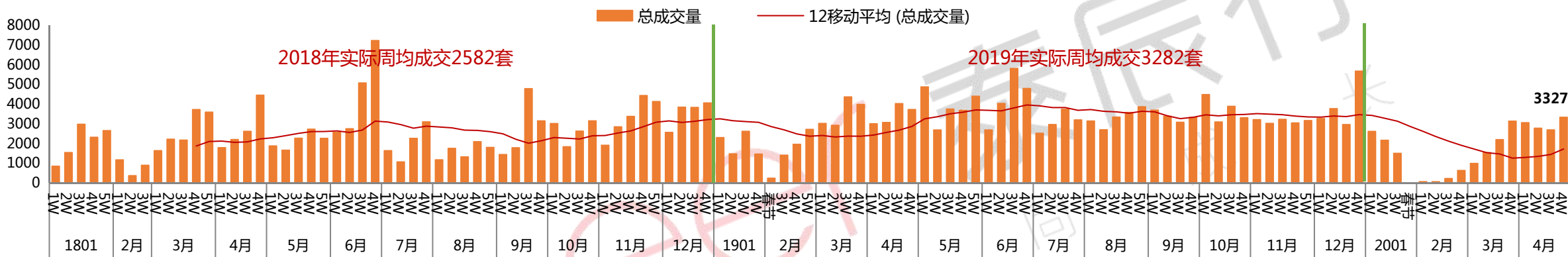


# 市场监控-大郑州整体数据

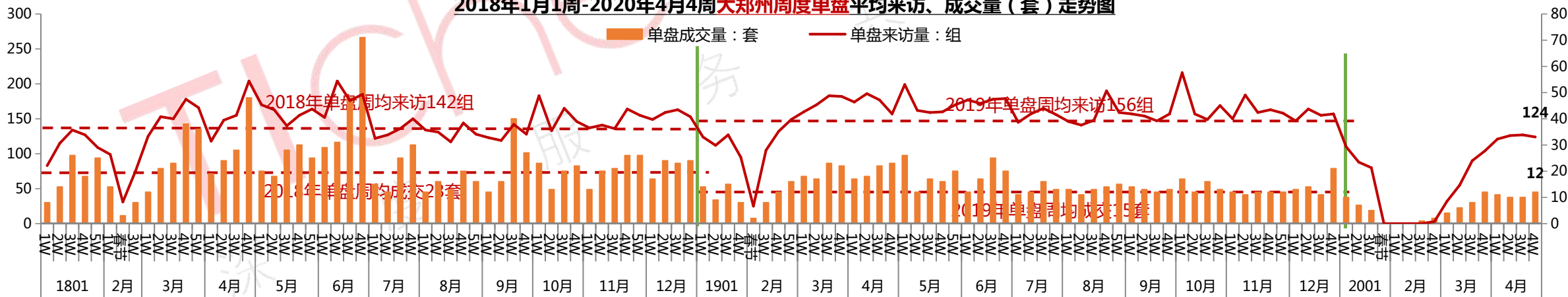
Ticheer  
深度服务 共同成长

4月4周在售项目**280个**，成交**3327套**，同比-11%，环比+24%；  
单盘周均来访**同比-39%，环比-2%**，单盘周均成交量**同比-75%，环比+20%**

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



◆ 4月4周大郑州实际监控到住宅项目292个，共计来访36347次，其中单盘平均来访124次；监控到住宅在售项目280个，共计成交3327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15个

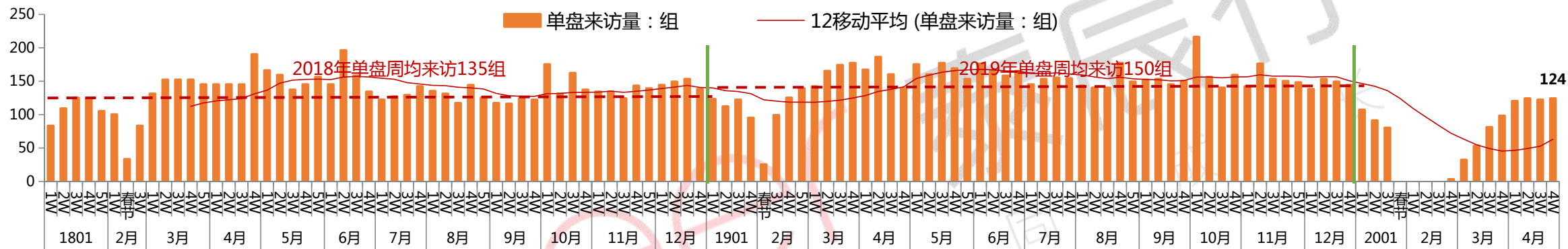
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

# 市场监控-大郑州平销数据

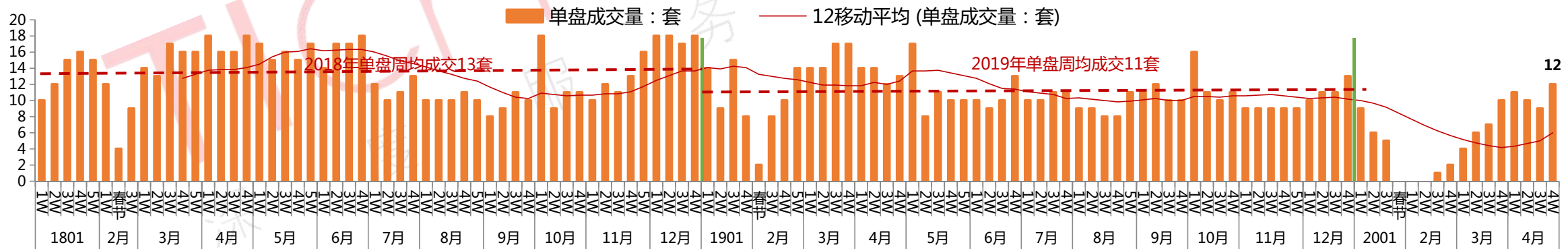
Ticheer  
深度服务 共同成长

4月4周平销项目单盘周均来访量**环比+2%**，**同比-11%**；单盘周均成交量**环比+33%**，**同比-8%**

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



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



# 市场监控-成交TOP榜单

**住宅平销**：4月4周住宅平销套数TOP10共计销售**501**套，环比+8%

**住宅销售**：4月4周住宅销售套数TOP20共计销售**1221**套，环比+35%

## ★ 4.20-4.26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  | 普罗理想国     | 中牟   | 121  | 高层，洋房，叠拼，别墅 | 高层毛坯12500<br>洋房毛坯14800         | 2.95   |
| 2  | 鑫苑国际新城    | 管城区  | 70   | 高层          | 16000<br>(特价房14000起)           | 0.74   |
| 3  | 建业电影小镇之橙园 | 中牟   | 50   | 高层          | 11500                          | 0.53   |
| 4  | 中博城珑誉园    | 管城区  | 48   | 高层          | 15500                          | 0.49   |
| 5  | 万科城       | 高新区  | 40   | 高层          | 12400                          | 0.42   |
| 6  | 朗悦公园府     | 高新区  | 37   | 高层          | 15400                          | 0.32   |
| 7  | 绿地公园城     | 管城区  | 35   | 高层          | 12000                          | 0.31   |
| 8  | 恒大未来之光    | 航空港区 | 34   | 高层          | 8500                           | 0.31   |
| 9  | 康桥那云溪     | 新郑   | 34   | 高层，洋房       | 高层：8800<br>洋房：9500             | 0.32   |
| 10 | 东原阅城      | 高新区  | 32   | 高层          | 一期大户型13000-13500<br>二期小户型15000 | 0.35   |

## ★ 4.20-4.26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  | 中牟   | 普罗理想国     | 121 | 11 | 荥阳   | 鸿祥钰珑府  | 45 |
| 2  | 二七区  | 泰宏建业国际城   | 120 | 12 | 高新区  | 万科城    | 40 |
| 3  | 高新区  | 建业盛悦府     | 120 | 13 | 惠济区  | 裕华会园   | 40 |
| 4  | 航空港区 | 瀚海航城      | 107 | 14 | 荥阳   | 绿都望晴川  | 38 |
| 5  | 管城区  | 碧桂园名门时代城  | 92  | 15 | 高新区  | 朗悦公园府  | 37 |
| 6  | 管城区  | 鑫苑国际新城    | 70  | 16 | 管城区  | 绿地公园城  | 35 |
| 7  | 高新区  | 谦祥钱隆城     | 55  | 17 | 航空港区 | 恒大未来之光 | 34 |
| 8  | 高新区  | 正南湖西学府    | 51  | 18 | 新郑   | 康桥那云溪  | 34 |
| 9  | 中牟   | 建业电影小镇之橙园 | 50  | 19 | 高新区  | 东原阅城   | 32 |
| 10 | 管城区  | 中博城珑誉园    | 48  | 20 | 高新区  | 康桥九溪天悦 | 32 |

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

本周郑州市区新增预售**7**个项目，其中住宅**2240**套，**22.17万m²**，未推**668**套，未推面积**6.57万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)          |
|-----|-------------------------------|----------------|--------------|-----------|--------|----------------|------------|-----------|------|------------|-------|-----------------------------|
| 高新区 | (2020)郑房<br>预字第<br>GX2020017号 | 悦玺华庭           | 正南湖西学府       | 2020/4/20 | 成套住宅   | 11             | 2.2        | 2.2       | 216  | 0          | 0     | 未推                          |
| 金水区 | 【2020】郑房<br>预售字(4939)<br>号    | 瀚海思念城西<br>院    | 瀚海思念城        | 2020/4/22 | 成套住宅   | 3 / 4 / 5 / 10 | 8.5        | 8.5       | 892  | 0          | 0     | 高层，毛坯，已<br>推，均价19000        |
| 金水区 | 【2020】郑房<br>预售字(4937)<br>号    | 天伦悦风华苑         | 天伦城          | 2020/4/22 | 商品住房   | 4 / 7 / 9 / 10 | 3.3        | 3.3       | 288  | 0          | 0     | 小高/高层，毛<br>坯，已推，均价<br>16000 |
| 高新区 | (2020)郑房<br>预字第<br>GX2020019号 | 富力建业盛悦居        | 富力建业盛悦府      | 2020/4/22 | 成套住宅   | 5              | 2.04       | 2.04      | 236  | 0          | 0     | 高层，精装，已<br>推，均价14000        |
| 二七区 | 【2020】郑房<br>预售字(4940)<br>号    | 绿地城二区          | 绿地城          | 2020/4/23 | 成套住宅   | 8#             | 1.76       | 1.76      | 156  | 0          | 0     | 高层，精装，已<br>推，均价12500        |
| 管城区 | 【2020】郑房<br>预售字(4941)<br>号    | 绿都澜湾椿园<br>(二期) | 绿都澜湾         | 2020/4/23 | 成套住宅   | 1              | 1.65       | 1.65      | 180  | 0          | 0     | 未推                          |
| 高新区 | (2020)郑房<br>预字第<br>GX2020018号 | 融信朗悦文苑         | 融信朗悦时光之<br>城 | 2020/4/23 | 成套住宅   | 3/12           | 2.72       | 2.72      | 272  | 0          | 0     | 未推                          |
| 合计  |                               |                |              |           |        |                | 22.17      | 22.17     | 2240 | 0          | 0     | ——                          |

# 新增预售

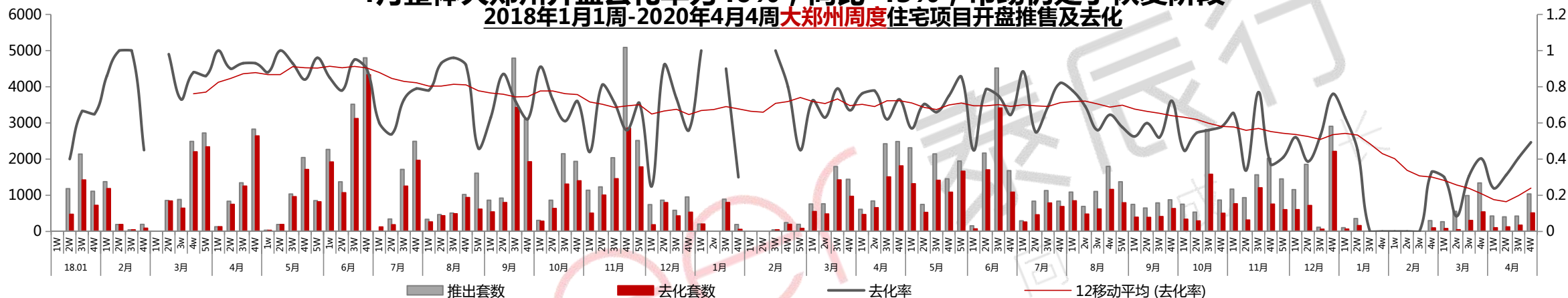
本周近郊新增预售**15**个项目，其中住宅共**2982**套，**30.93**万m<sup>2</sup>，未推**2390**套，未推面积**25.22**万m<sup>2</sup>

| 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m <sup>2</sup> ) | 住宅建面(万m <sup>2</sup> ) | 住宅套数 | 非住宅建面(万m <sup>2</sup> ) | 非住宅套数 | 预售产品动态<br>(价格元/m <sup>2</sup> ) |
|------|-----------------|------------------|--------|-----------|--------|------------|-------------------------|------------------------|------|-------------------------|-------|---------------------------------|
| 新郑   | 190202          | 梧桐春晓园            | 浩创梧桐春晓 | 2020/4/21 | 成套住宅   | 15/16/21   | 3.17                    | 3.17                   | 312  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 新郑   | 200039          | 孔雀城H区            | 郑州孔雀城  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 20         | 1.2                     | 1.2                    | 132  | 0                       | 0     | 已推，高层毛坯<br>7800                 |
| 新郑   | 200038          | 红星天悦一区           | 红星天悦   | 2020/4/21 | 成套住宅   | 8          | 1.75                    | 1.75                   | 181  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 新郑   | 200037          | 新尚天地商业东区         | 新壹城    | 2020/4/21 | 商业     | 7          | 0.37                    | 0                      | 0    | 0.37                    | 64    | 未推                              |
| 新郑   | 200044          | 正荣璟园             | 城南正荣府  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 3          | 1.4                     | 1.4                    | 137  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 新郑   | 200043          | 正荣璟园             | 城南正荣府  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 1          | 1.9                     | 1.9                    | 204  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 新郑   | 200042          | 坤达江山筑2号院         | 坤达江山筑  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 33         | 0.5                     | 0.5                    | 48   | 0                       | 0     | 已推，洋房毛坯<br>9500                 |
| 新郑   | 200041          | 坤达江山筑2号院         | 坤达江山筑  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 31         | 2.35                    | 2.35                   | 264  | 0                       | 0     | 已推，高层毛坯<br>8500                 |
| 新郑   | 200040          | 坤达江山筑2号院         | 坤达江山筑  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 17         | 0.52                    | 0.52                   | 48   | 0                       | 0     | 未推                              |
| 新郑   | 200045          | 康桥九溪郡            | 康桥九溪郡  | 2020/4/22 | 配套商业   | 501/502    | 1.51                    | 0                      | 0    | 1.51                    | 271   | 未推                              |
| 新郑   | 200046          | 康桥那云溪            | 康桥那云溪  | 2020/4/22 | 成套住宅   | 212/215    | 1.66                    | 1.66                   | 148  | 0                       | 0     | 已推，高层毛坯<br>8800                 |
| 新郑   | 200047          | 泰美嘉爱尚里           | 泰美嘉爱尚里 | 2020/4/24 | 成套住宅   | 7          | 0.82                    | 0.82                   | 80   | 0                       | 0     | 未推                              |
| 新郑   | 200048          | 水榭华城B区工程         | 恒基水榭华城 | 2020/4/24 | 成套住宅   | 50/52/56   | 3.96                    | 3.96                   | 432  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 航空港区 | G0400           | 绿地香湖湾10号地        | 绿地·香湖湾 | 2020/4/20 | 成套住宅   | 2/3/5/6/13 | 7.6                     | 7.6                    | 608  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 航空港区 | G0402           | 正弘中央公园空港花园2地块项目  | 正弘中央公园 | 2020/4/21 | 成套住宅   | 6/8/9/11   | 3.7                     | 3.7                    | 360  | 0                       | 0     | 未推                              |
| 中牟   | ZM200004号       | 康桥东溪郡壹号院         | 康桥香溪里  | 2020/4/21 | 成套住宅   | 7          | 0.4                     | 0.4                    | 28   | 0                       | 0     | 未推                              |
| 中牟   | ZM200006号       | 锦官苑(1号院)         | 锦官苑    | 2020/4/21 | 商业/办公  | 1          | 4.3                     | 0                      | 0    | 4.3                     | 883   | 已推，均价7600                       |
| 中牟   | ZM200005号       | 郑州同新实业城市综合体(西地块) | 建业J5   | 2020/4/21 | 商业/办公  | E座         | 1.11                    | 0                      | 0    | 1.11                    | 191   | 已推，均价<br>7800                   |
| 总计   |                 |                  |        |           |        |            | 38.22                   | 30.93                  | 2982 | 7.29                    | 1409  |                                 |

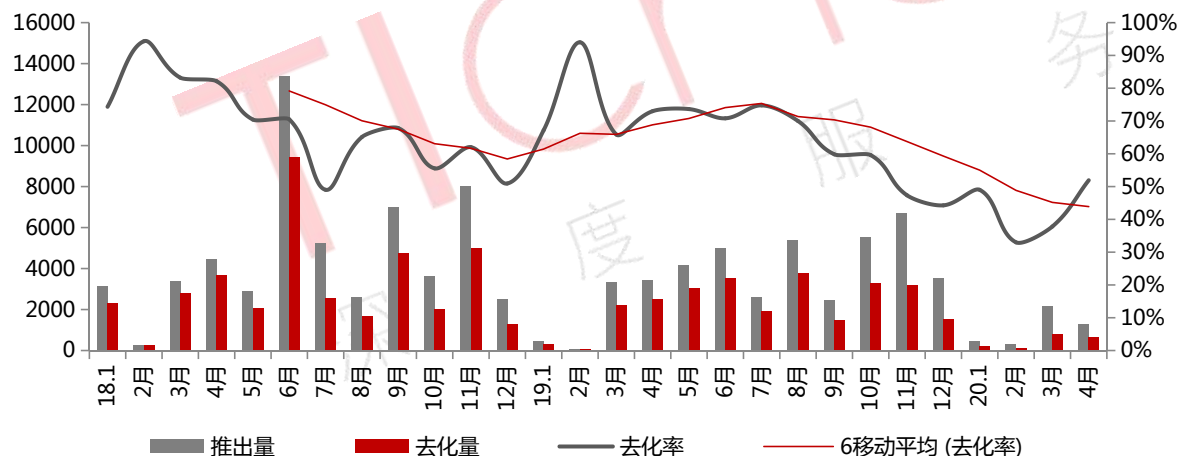
本周大郑州共计**9**个项目开盘，临近月底市场推盘力度加大，本周开盘去化率环比+21%，较上周有所回温

4月整体大郑州开盘去化率为40%，同比-43%，市场仍处于恢复阶段

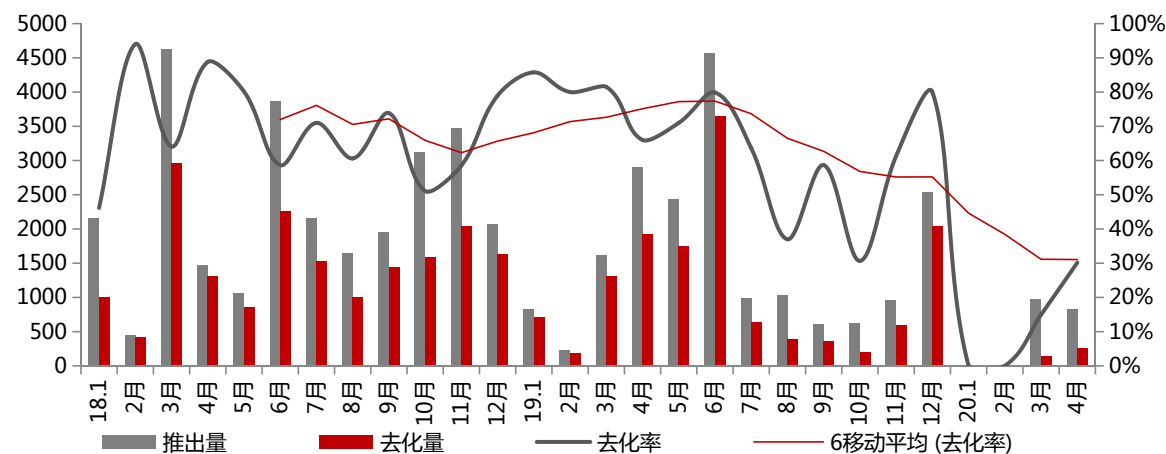
2018年1月1周-2020年4月4周**大郑州周度**住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年4月**市区**住宅项目开盘推售及去化

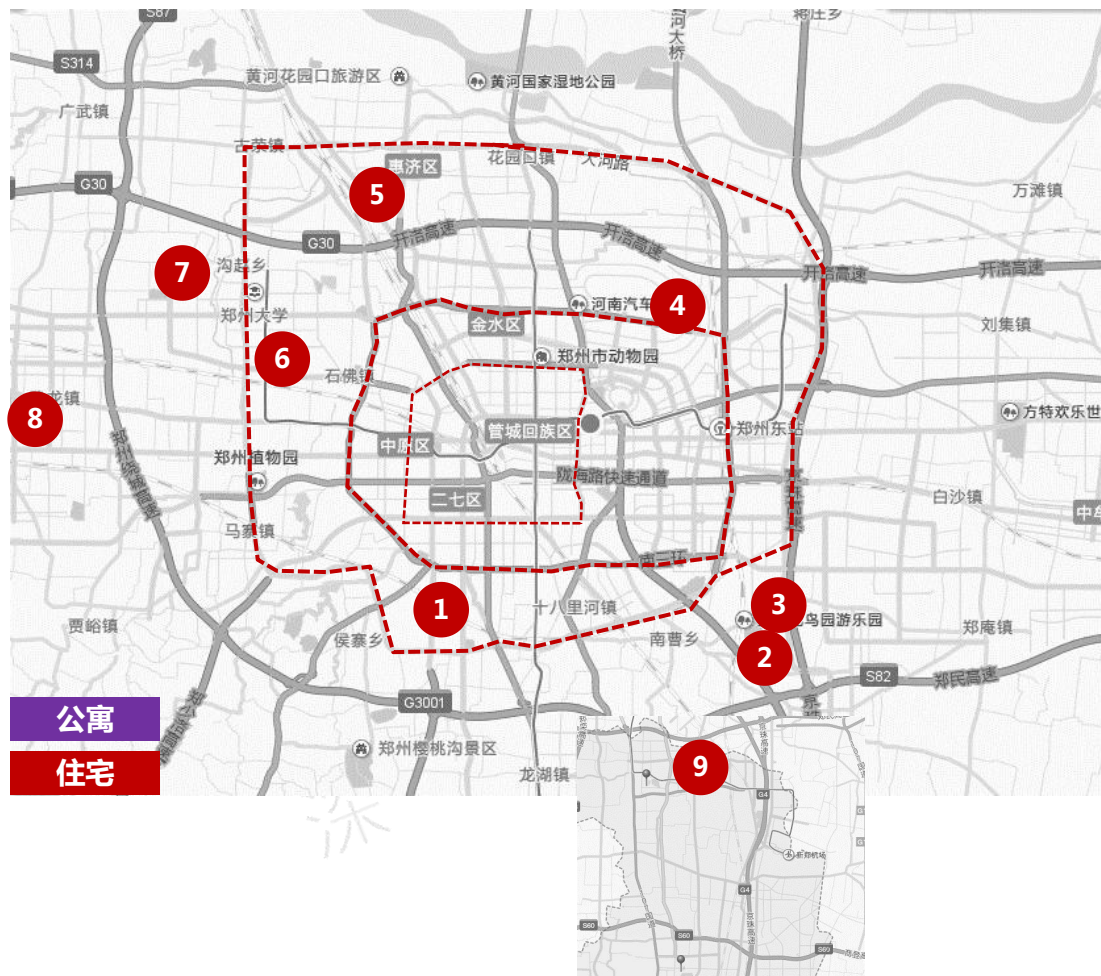


2018年1月-2020年4月**郊区**住宅项目开盘推售及去化



# 本周开盘汇总

本周大郑州**9个项目**开盘，共计**推出1037套**，**去化511套**，**整体去化率49%**  
市区项目7个，集中于西北和东南方向；郊区项目新郑和荥阳各一个，整体去化效果较差



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/m²                  |
|----|---------|------|------|------|------|----------------------------|
| 1  | 泰宏建业国际城 | 高层   | 286  | 206  | 72%  | 13750（毛坯）                  |
| 2  | 电建泷悦华筑  | 高层   | 116  | 25   | 22%  | 16600（精装）                  |
| 3  | 信保春风十里  | 高层   | 68   | 19   | 28%  | 16100（精装）                  |
| 4  | 正商丰华上境  | 洋房   | 28   | 28   | 100% | 标准层32000；首层54000-60000（毛坯） |
| 5  | 裕华会园    | 高层   | 42   | 40   | 95%  | 13100（毛坯）                  |
| 6  | 龙湖景粼玖序  | 小高层  | 63   | 25   | 40%  | 15500（毛坯）                  |
| 7  | 建业盛悦府   | 高层   | 236  | 120  | 51%  | 14800(精装)                  |
| 8  | 绿都望晴川   | 洋房   | 66   | 38   | 58%  | 标准层8000；底层11000（毛坯）        |
| 9  | 雅居乐天域   | 高层   | 132  | 10   | 8%   | 9500（毛坯）                   |
| 合计 |         |      | 1037 | 511  | 49%  | —                          |

# 项目动态-开盘（泰宏建业国际城-销售概况）

4月24-25日针对九期高层6#、4#（西单元）进行开盘，共计推出286套，去化206套，去化72%，两天到访约284组，截止开盘共认筹约235组

|       |                                                                     |    |                         |              |      |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|-------------------------|--------------|------|
| 项目位置  | 二七区 大学路与南三环交汇处向南800米                                                |    | 开发公司                    | 河南建业泰宏置业有限公司 |      |
| 占地    | 117亩（九期）                                                            | 建面 | 7.8万m <sup>2</sup> （九期） | 容积率          | 3.49 |
| 营售团队  | 泰辰+易居                                                               |    | 解筹率                     | 88%          |      |
| 蓄客及到访 | 4月11日开始认筹，截止开盘认筹约235组（缴纳1万认筹金）；24-25日到访约284组                        |    |                         |              |      |
| 成交价格  | 6#毛坯高层13500-14000元/m <sup>2</sup> ；4#（西单元）毛坯高层13750元/m <sup>2</sup> |    |                         |              |      |
| 竞品价格  | 亚星盛世：云水居13500元/m <sup>2</sup>                                       |    |                         |              |      |
| 优惠方式  | 1）按揭优惠1%；2）开盘优惠15000元；3）全款优惠2%；4）首付分期无优惠                            |    |                         |              |      |
| 客户来源  | 主要来自二七地缘客户                                                          |    |                         |              |      |
| 渠道    | 分销：贝壳、金屋、知之然，分销政策：2万佣金                                              |    |                         |              |      |
| 预售证号  | 取证日期：2020/4/8；【2020】郑房预售字（4924）号，4/6#，住宅412套                        |    |                         |              |      |
| 备注    | 首付分期：首付5%，2020年年底5%，2021年年底10%，2022年年底10%                           |    |                         |              |      |



## 本次开盘去化分析（4月24-25日）：

### 本次开盘去化效果较好：

- 1）项目升筹筛客后，有效客户成分较高；
- 2）区域内项目在售竞品较少，竞争压力小；
- 3）可首付分期和组合贷，对客户吸引力较强；
- 4）项目位置相对靠近三环线，7号线在建，周边配套成熟

| 项目近期开盘 | 推出时间 |           | 2020-4-24                        | 2020-4-25                  |
|--------|------|-----------|----------------------------------|----------------------------|
|        | 高层   | 推出楼栋      | 高层6#                             | 高层4#（西单元）                  |
|        |      | 成交价格      | 13500-14000元/m <sup>2</sup> （毛坯） | 13750元/m <sup>2</sup> （毛坯） |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 160/160                          | 46/126                     |

# 项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-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(元/㎡)   | 推出套数 | 销售套数 | 去化率  |
|------|------|----|----|----------------|-----|--------|----------|-------------|------|------|------|
|      | 高层   | 6# | 1D | 2T5            | 32F | 两室两厅一卫 | 78       | 13600       | 32   | 32   | 100% |
|      |      |    |    |                |     | 三室两厅一卫 | 94       | 14000       | 96   | 96   | 100% |
|      |      |    |    |                |     | 三室两厅两卫 | 126      | 13800       | 32   | 32   | 100% |
|      |      | 4# | 2D | 2T4<br>（ 西单元 ） | 32F | 三室两厅一卫 | 100      | 13700-13800 | 62   | 26   | 42%  |
|      |      |    |    |                |     | 三室两厅一卫 | 111      |             | 32   | 12   | 38%  |
|      |      |    |    |                |     | 三室两厅两卫 | 127      |             | 32   | 8    | 25%  |
|      |      | 合计 |    |                |     |        |          |             |      | 286  | 206  |

78m²两室两  
厅一卫

高层6#平层图



高层4#平层图 (加推西单元)



# 项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-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，主次卧赠送飘窗；
- 餐客一体，动线合理；
- 户型紧凑，空间利用率高；

## 劣势：

- 卫生间无干湿分离；
- 为北户，采光通透性较差。

94m² 三室两厅一卫



## 优势：

- 户型方正，南向卧室均赠送飘窗，三开间朝南；
- 餐客一体，动线合理；

## 劣势：

- 卫生间无干湿分离；
- 户型为中间户，通风较差；
- 入户门正对客厅，私密性较差。

126m² 三室两厅两卫



## 优势：

- 动静分区；
- 主卧赠送飘窗，次卧有阳台；
- 南北双阳台，实用性强；

## 劣势：

- 动静不分区，阳台为全封无赠送。

# 项目动态-开盘 (泰宏建业国际城-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

111m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



## 优势：

- L型厨房设计布局合理，餐客一体；
- 卫生间干湿分离，主卧赠送飘窗；

## 劣势：

- 户型较狭长，采光面受限；
- 卫生间设置较少。

100m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



## 优势：

- 户型较方正，主卧赠送飘窗；
- 动静分区，卫生间干湿分离；

## 劣势：

- 卫生间设置较少；
- 两次卧开窗面积较小，采光不佳。

127m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



## 优势：

- 主卧赠送飘窗，次卧有阳台且设有衣帽间；
- 南北双阳台，使用方便；

## 劣势：

- 卫生间无干湿分离；
- 户型较狭长。

# 项目动态-开盘 (电建泷悦华庭-销售概况)

4月25日上午现场开盘，电建泷悦华庭二期（泷悦华庭）首开高层10#共计116套房源，截至当天去化25套，去化率22%

|       |                                                                                                                     |    |                                             |            |      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------|------------|------|
| 项目位置  | 经开区 经南十四路与经开第十六大街西南                                                                                                 |    | 开发公司                                        | 郑州悦宸置业有限公司 |      |
| 占地    | 93亩                                                                                                                 | 建面 | 21万m <sup>2</sup> （可售14.54万m <sup>2</sup> ） | 容积率        | 2.49 |
| 营销团队  | 自销                                                                                                                  |    | 解筹率                                         | 71%        |      |
| 蓄客及到访 | 蓄客约35组，当天到访约70组客户                                                                                                   |    |                                             |            |      |
| 成交价格  | 精装高层：107m <sup>2</sup> ：16700元/m <sup>2</sup> ；142m <sup>2</sup> ：16500元/m <sup>2</sup> （精装标准2300元/m <sup>2</sup> ） |    |                                             |            |      |
| 竞品价格  | 绿城明月滨河：精装小高层18500元/m <sup>2</sup>                                                                                   |    |                                             |            |      |
| 优惠方式  | 1)2万认购，返1万现金，优惠4%；2)按时签约额外优惠1%；3)开盘优惠2%                                                                             |    |                                             |            |      |
| 客户来源  | ①客户区域多来自经开区、金水区等②客户购房目的以置换、改善为主                                                                                     |    |                                             |            |      |
| 渠道    | 贝壳、德佑及21世纪等，成交1套4.5万元佣金：全民经纪人，推荐成交奖励2.5万元佣金，推荐到访奖励100元加油卡（渠道评级）                                                     |    |                                             |            |      |
| 预售证号  | 取证日期：2020/3/9；（2020）郑房预字第J200025号，10#，住宅116套                                                                        |    |                                             |            |      |
| 备注    | 无首付分期，可组合贷（公积金+商贷）                                                                                                  |    |                                             |            |      |

|        |      |                       |                                                                                                                                    |                                                                                                                                    |                                                                                    |
|--------|------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |                       | 2019-3-30                                                                                                                          | 2019-6-16                                                                                                                          | 2020-4-25                                                                          |
|        | 高层   | 推出楼栋                  | 一期3/6#                                                                                                                             | 一期2#                                                                                                                               | 二期10#                                                                              |
|        |      | 成交价格：元/m <sup>2</sup> | 109m <sup>2</sup> 均价：17000元/m <sup>2</sup> ；129m <sup>2</sup> 均价：17900元/m <sup>2</sup> ；143m <sup>2</sup> 均价：19000元/m <sup>2</sup> | 109m <sup>2</sup> 均价：17000元/m <sup>2</sup> ；129m <sup>2</sup> 均价：17900元/m <sup>2</sup> ；143m <sup>2</sup> 均价：19000元/m <sup>2</sup> | 107m <sup>2</sup> ：16700元/m <sup>2</sup> ，142m <sup>2</sup> ：16500元/m <sup>2</sup> |
|        |      | 成交/供应套数               | 30/108                                                                                                                             | 13/106                                                                                                                             | 25/116                                                                             |



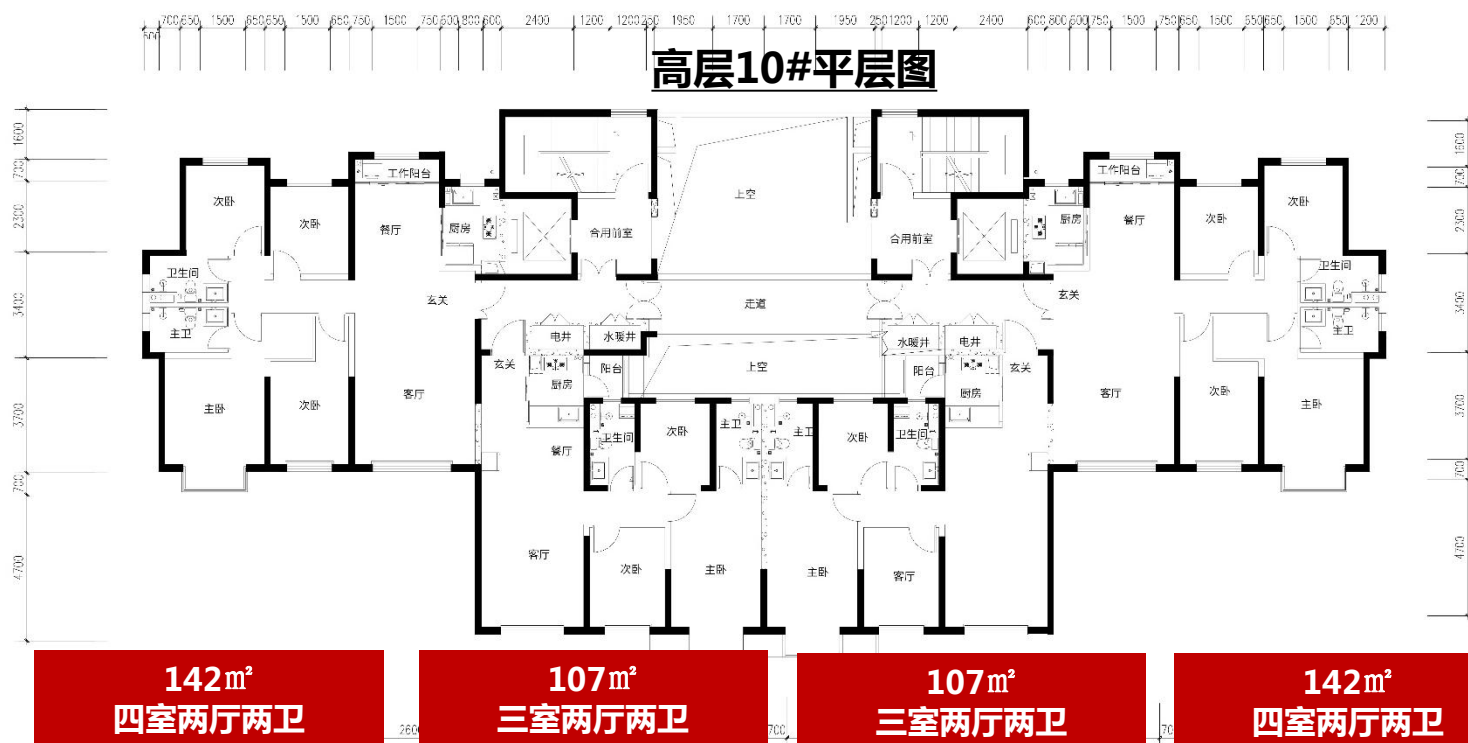
## 本次开盘去化分析

相比之前开盘，本次去化效果较差：

- 1、项目前期蓄客量较少，多数成交由分销之前带客完成；
- 2、本次主推142m<sup>2</sup>户型，总价段提升造成置业门槛提高；
- 3、由于装配式建设缘故，二期产品无外凸式阳台，且二期精装标准下降，客户产生一定抗性；
- 4、由于二期价格低于一期价格，且邻近地铁3号线（经南十五路路站），一定程度上吸引部分客户。但客群属性较高，配套附加效果不明显

# 项目动态-开盘 (电建浣悦华筑-产品分析)

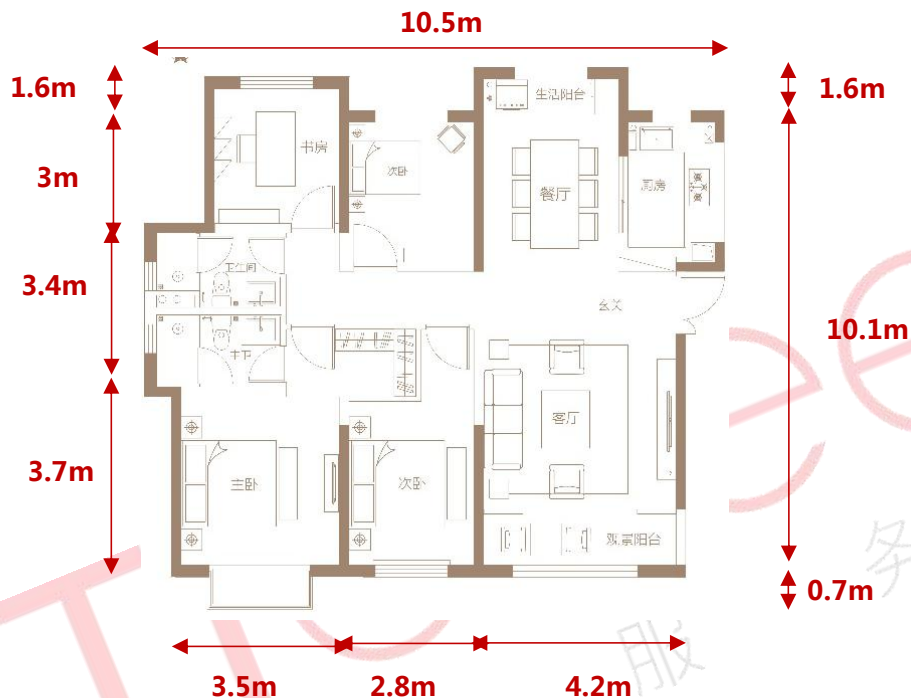
| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋  | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型     | 面积（㎡） | 成交价格（元/㎡）   | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|-----|----|-----|-----|--------|-------|-------------|------|------|-----|
|      | 高层   | 10# | 1D | 2T4 | 30F | 三室两厅两卫 | 107   | 16500-17000 | 58   | 9    | 16% |
|      |      |     |    |     |     | 四室两厅两卫 | 142   | 16200-16800 | 58   | 16   | 28% |
|      | 合计   |     |    |     |     |        |       |             |      | 116  | 25  |



# 项目动态-开盘 (电建浣悦华筑-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

142m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



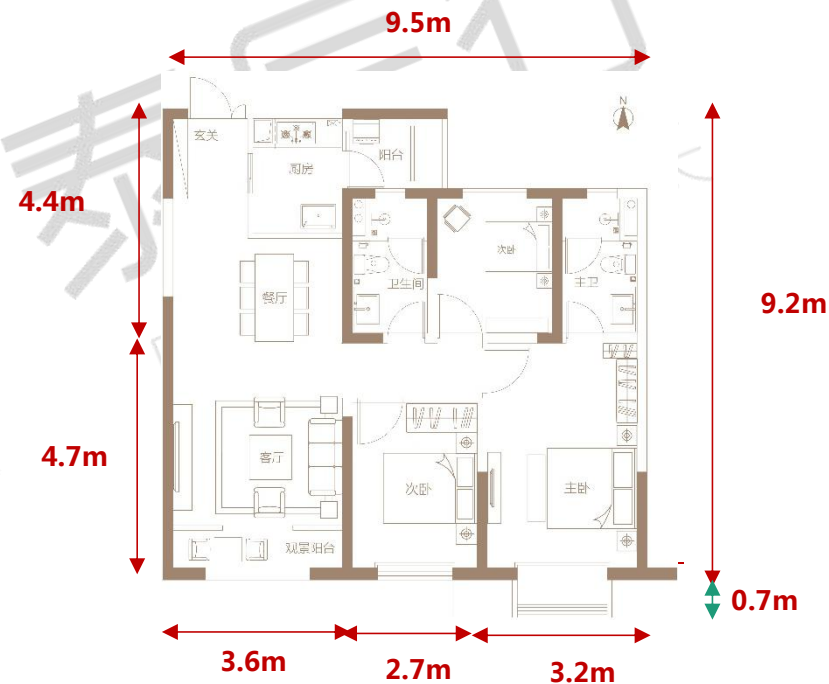
## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，采光好；
- 动静分区；

## 劣势：

- 走道过长，造成面积浪费；
- 无外凸阳台，实用性有限。

107m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，采光好；
- 动静分区；

## 劣势：

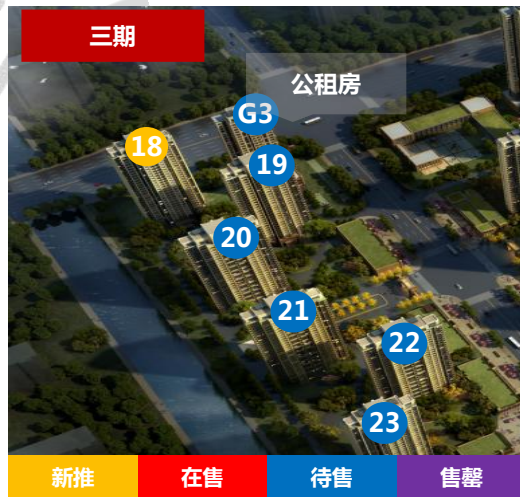
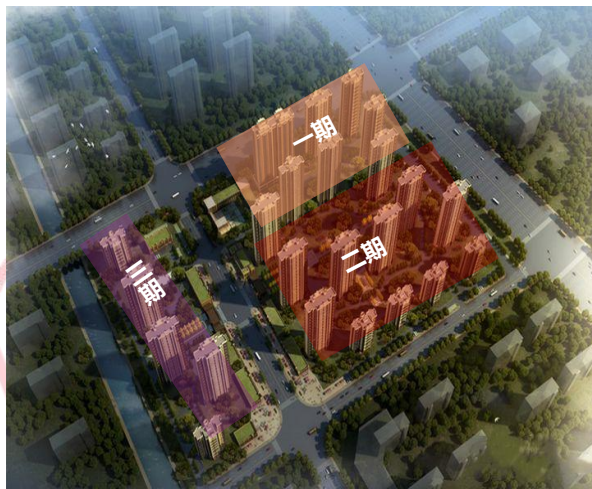
- 卫生间干湿不分离；
- 南向次卧狭窄。

# 项目动态-开盘 (信保春风十里-销售概况)

4月25日上午针对三期高层18#进行现场选房，共计68套房源；无蓄客，当天到访60组，截止当天去化19套，去化率28%

|       |                                          |    |            |               |          |
|-------|------------------------------------------|----|------------|---------------|----------|
| 项目位置  | 经南十二路与四港联动大道交叉口                          |    | 开发公司       | 郑州风神房地产开发有限公司 |          |
| 占地    | 55亩（三期）                                  | 建面 | 7.4万m²（三期） | 容积率           | 2.49（三期） |
| 营售方式  | 信保基金+保利投顾                                |    | 解筹率        | ——            |          |
| 蓄客及到访 | 无蓄客，当天到访60组（多是分销带客，部分前期意向客户）             |    |            |               |          |
| 成交价格  | 85m²均价16000元/m²（精装），105m²均价16200元/m²（精装） |    |            |               |          |
| 竞品价格  | 海马青风公园：18000元/m²（精装）                     |    |            |               |          |
| 优惠方式  | 1）按时签约优惠1%；2)一次性优惠2%；3）按揭优惠1%            |    |            |               |          |
| 客户来源  | 经开区地缘性客户，金水以及惠济区部分客户                     |    |            |               |          |
| 推广渠道  | 贝壳:佣金2W/套；全民经纪人：佣金1W/人                   |    |            |               |          |
| 交房标准  | 精装交付（交付标准：2500元/m²）                      |    |            |               |          |
| 预售情况  | 无预售证                                     |    |            |               |          |
| 备注    | 无首付分期（首付可延期三个月，收一个点优惠）                   |    |            |               |          |

| 项目<br>近期<br>开盘 | 推出时间 |           | 2017-1-14                | 2018-6-27                  | 2020-4-25                 |
|----------------|------|-----------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                | 高层   | 推出楼栋      | 高层2#、4#、5#               | 高层11#、12#、13#              | 高层18#                     |
|                |      | 成交价格      | 12500m <sup>2</sup> （毛坯） | 16600元/m <sup>2</sup> （精装） | 16100/m <sup>2</sup> （精装） |
|                |      | 成交套数/供应套数 | 295/366                  | 310/336                    | 19/68                     |
|                | 洋房   | 推出楼栋      | ——                       | ——                         | ——                        |
|                |      | 成交价格      | ——                       | ——                         | ——                        |
|                |      | 成交套数/供应套数 | ——                       | ——                         | ——                        |



## 本次开盘去化分析：

去化效果较差，具体原因如下：

- 1）此次开盘无蓄客，市场声音较小，到访客户多为分销带客，客户忠诚度不高；
- 2）片区内在售货值较多，产品不占优势，加上片区多数配套暂无落位，客户接受度较差；
- 3）有首付延期但无首付分期，置业门槛没有实质性降低

# 项目动态-开盘 (信保春风十里-产品分析)

| 推售<br>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   | 18#房源<br>(部分房源) | 1D | 2T4 | 34F | 两室两厅一卫 | 85    | 16000     | 34   | 8    | 24% |
|          |      |                 |    |     |     | 三室两厅一卫 | 105   | 16200     | 34   | 11   | 32% |
|          | 合计   |                 |    |     |     |        |       |           |      | 68   | 19  |

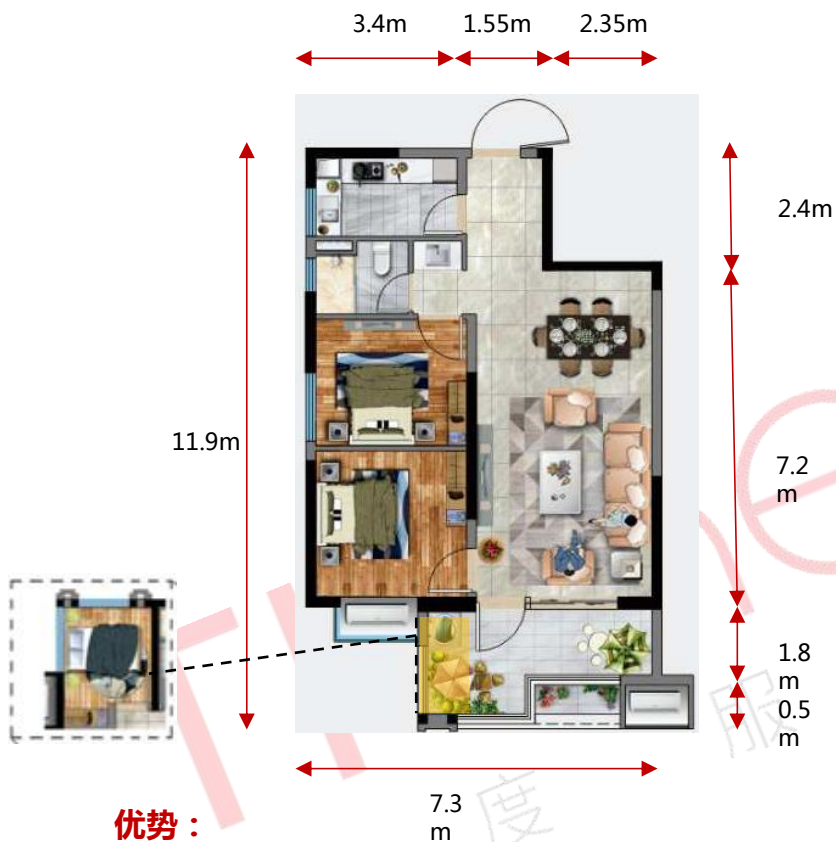
18#标准层平面图



# 项目动态-开盘 (信保春风十里-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

85m<sup>2</sup> 两室两厅一卫



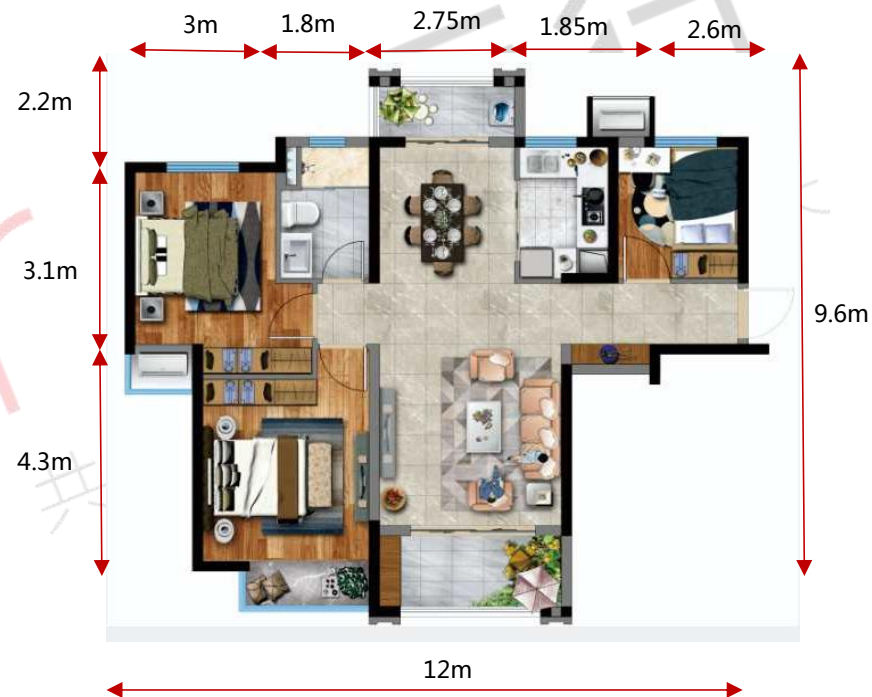
## 优势：

- 南北通透，阳台为半赠送，后期可改成小房间；

## 劣势：

- 非U型厨房，造成空间利用率不高；走廊较长，造成面积浪费；
- 两房设计，户型不紧凑。

105m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



## 优势：

- 南北通透，动静分区，玄关处收纳设计；

## 劣势：

- 两卧室朝北，采光效果欠佳，影响居住舒适度；
- 走道面积狭长，造成不必要的面积浪费。

# 项目动态-开盘 (正商丰华上境-销售概况)

4月25日针对洋房9#房源进行线上选房，共推出**28套**，当天去化**28套**，去化率**100%**

|       |                                        |    |        |              |      |
|-------|----------------------------------------|----|--------|--------------|------|
| 项目位置  | 郑东新区 北龙湖朝阳路与东运河交会处东北角                  |    | 开发公司   | 河南正商郑东置业有限公司 |      |
| 占地    | 68亩                                    | 建面 | 15.7万㎡ | 容积率          | 1.69 |
| 营售团队  | 自销+易居                                  |    | 解筹率    | 32%          |      |
| 蓄客及到访 | 三月底开始认筹，截止开盘认筹110组                     |    |        |              |      |
| 成交价格  | 毛坯价格3.2万元/㎡                            |    |        |              |      |
| 竞品价格  | 中海九号公馆毛坯洋房3.2万元/㎡<br>亚新茉莉公馆毛坯洋房3.4万元/㎡ |    |        |              |      |
| 优惠方式  | 无优惠                                    |    |        |              |      |
| 客户来源  | 郑州及地市私企老板、企业高管                         |    |        |              |      |
| 推广渠道  | 无                                      |    |        |              |      |
| 预售证号  | 五证齐全；预售证号：<br>( 2020 ) 郑房预字第D1022号；    |    |        |              |      |
| 备注    | 无捆绑，此次推售楼栋为毛坯，预计后期改做精装                 |    |        |              |      |

|                |      |           |                                                             |                                                             |
|----------------|------|-----------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 项目<br>近期<br>开盘 | 推出时间 |           | 2020-3-22                                                   | 2020-4-25                                                   |
|                | 洋房   | 推出楼栋      | 12/16#                                                      | 9#                                                          |
|                |      | 成交价格      | 标准层均价32000元/m <sup>2</sup><br>首层54000-60000元/m <sup>2</sup> | 标准层均价32000元/m <sup>2</sup><br>首层54000-60000元/m <sup>2</sup> |
|                |      | 成交套数/供应套数 | 70/84                                                       | 28/28                                                       |



## 本次开盘去化分析

### 本次去化优秀：

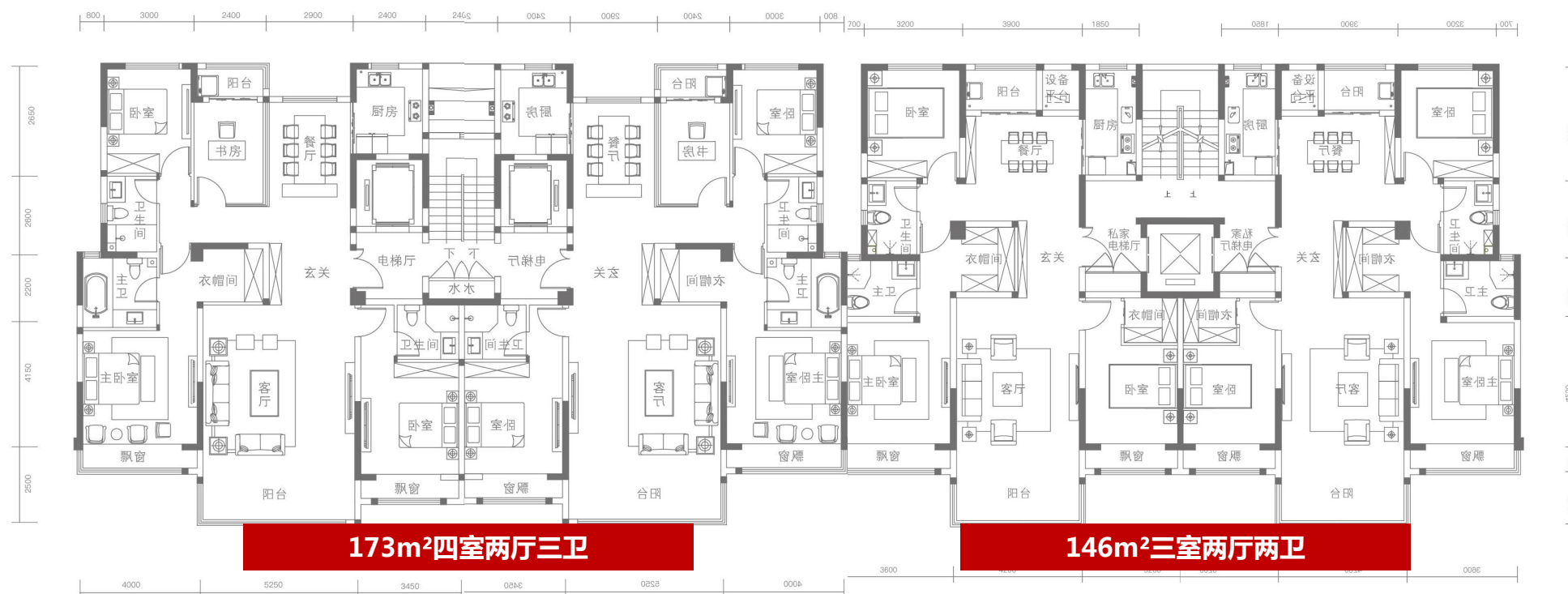
- 1) 项目位于北龙湖南岸，区位优势；
- 2) 本项目为正商位于北龙湖第五个项目，前期部分项目已交付，客户基础较好；
- 3) 本次开盘毛坯均价3.2万元，相对于竞品价格普遍较低，价格优势明显，此外无任何捆绑销售，置业门槛低，性价比较高；
- 4) 本次推货量较少，蓄客充足。

# 项目动态-开盘 (正商丰华上境-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  |
|------|------|----|----|---------|----|--------|-------|---------------------------|------|------|------|
|      | 洋房   | 9# | 2D | 1T2/2T2 | 7F | 三室两厅两卫 | 146   | 标准层32000<br>首层54000-60000 | 14   | 14   | 100% |
|      |      |    |    |         |    | 四室两厅三卫 | 173   |                           | 14   | 14   | 100% |
|      | 合计   |    |    |         |    |        |       |                           |      | 28   | 28   |

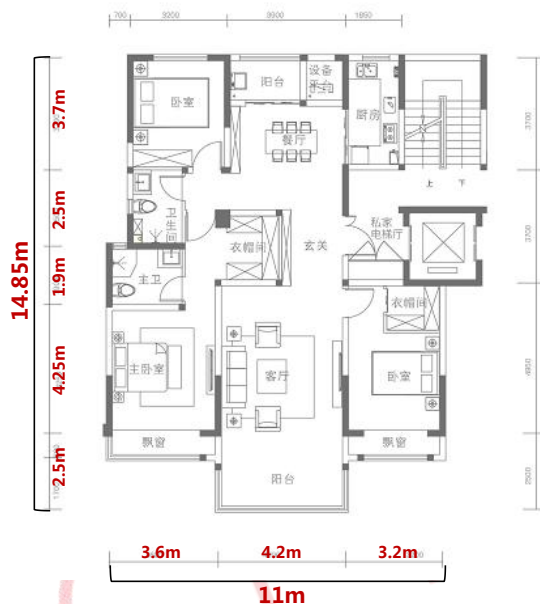
9#楼标准层平面图



# 项目动态-开盘 (正商丰华上境-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

146m<sup>2</sup>三室两厅两卫



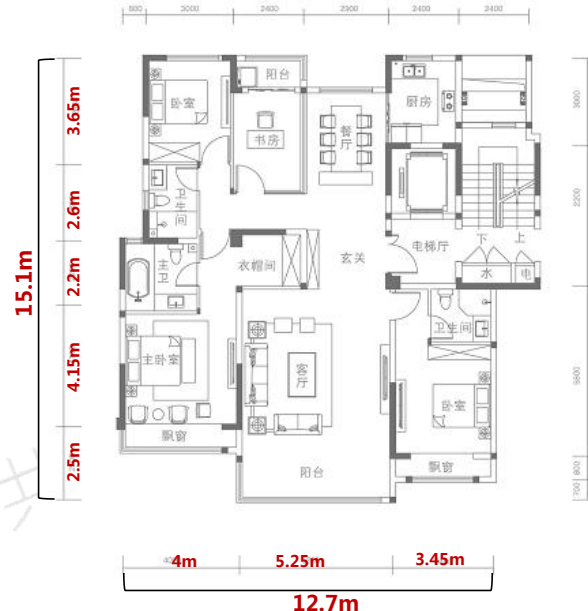
## 优势：

- 入户玄关设计，增强归家仪式感；
- 双衣帽间设计，提高居住舒适度；
- 南北双阳台设计；

## 劣势：

- 北向阳台空间较小，难以满足日常生活需求；
- 南向次卧门正对客厅，私密性较差；
- 全封闭阳台，赠送率相对较低。

174m<sup>2</sup>四室两厅三卫



## 优势：

- 户型方正通透，采光通风良好；
- 入户玄关设计，增强归家仪式感；
- 双套房设计，较大满足不同年龄人群居住需求；

## 劣势：

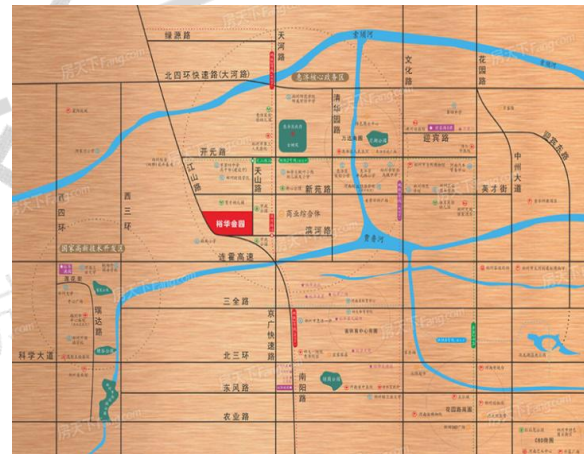
- 北向次卧空间小，居住舒适度较低；
- 北向阳台较小，难以满足生活需求；
- 全封闭阳台，赠送率相对较低。

# 项目动态-开盘 (裕华会园-销售概况)

Ticheer  
深度服务 共同成长

4月25日加推高层8#西单元南户，进行微信选房，共推出42套，去化40套，去化率95%；4月15日开始0元入会，截止开盘当天参与选房客户约60组

|       |                                                                           |    |        |              |     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|--------|--------------|-----|
| 项目位置  | 惠济区 江山路与滨河路东北角                                                            |    | 开发公司   | 郑州德府瑞居置业有限公司 |     |
| 占地    | 75亩                                                                       | 建面 | 24.7万㎡ | 容积率          | 5.0 |
| 营售团队  | 自销                                                                        |    | 去化率    | 95%          |     |
| 蓄客及到访 | 4月15日开始0元入会，截止开盘当天参与线上选房客户约60组                                            |    |        |              |     |
| 成交价格  | 毛坯13100元/㎡                                                                |    |        |              |     |
| 竞品价格  | 正商家河家毛坯高层12500元/㎡                                                         |    |        |              |     |
| 优惠方式  | 1) 0元入会优惠2000；2) 认筹2万优惠4万；3) 正常首付优惠1%；4) 全款优惠5%；5) 按时签约优惠1%；6) 疫情期间特殊优惠1% |    |        |              |     |
| 客户来源  | 以惠济区、高新区地缘性刚需客户为主                                                         |    |        |              |     |
| 推广渠道  | 分销：搜狐2万/套                                                                 |    |        |              |     |
| 交房标准  | 毛坯                                                                        |    |        |              |     |
| 预售证号  | 五证齐全（预售证号：【2019】郑房预售字（4851）号）<br>取证日期：2019-12-17                          |    |        |              |     |
| 备注    | 首付5%，剩余两年还清，2022年年中交齐                                                     |    |        |              |     |



新推

在售

待售

售罄

## 去化分析：

本次开盘去化效果优秀：

- 1) 首付分期政策，降低购房门槛，吸引客户；
- 2) 本次推出89m²小户型，符合主流刚需客户需求；
- 3) 8#前方基本无遮挡物，采光、视野较好。

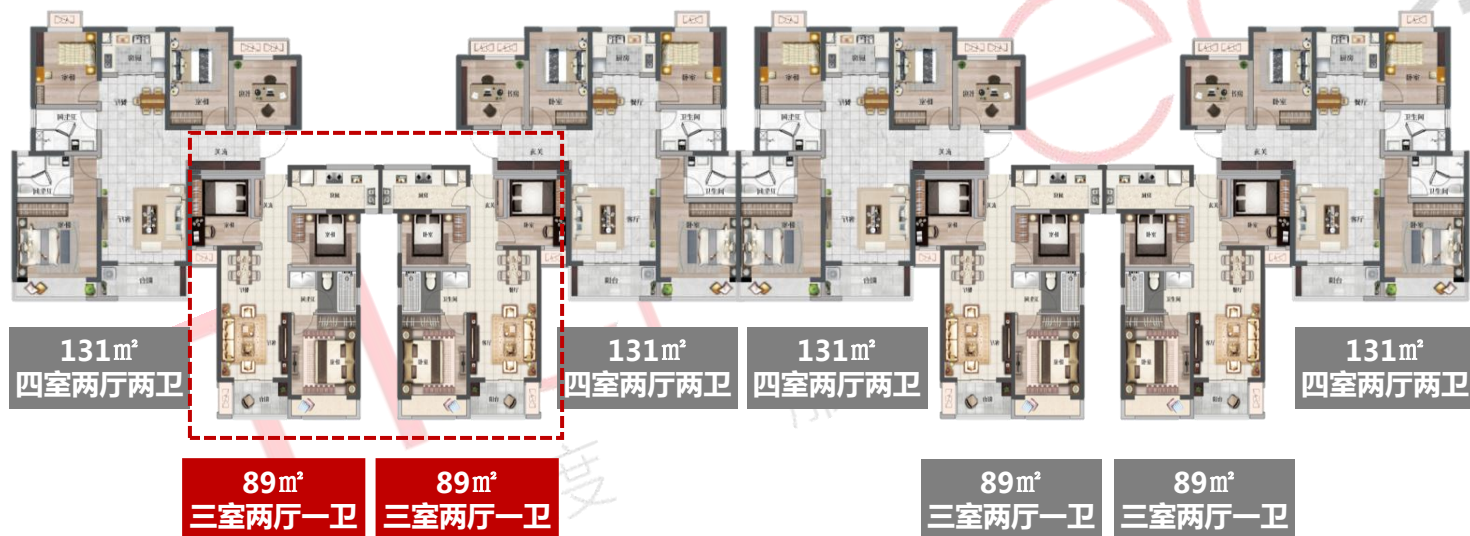
|                |      |           |                 |           |           |
|----------------|------|-----------|-----------------|-----------|-----------|
| 项目<br>近期<br>开盘 | 推出时间 |           | 2019-10-19      | 2020-3-21 | 2020-4-25 |
|                | 小高层  | 推出楼栋      | 4#、7#西单元        | 9#        | 8#西单元南户   |
|                |      | 成交价格      | 12200-12500元/m² | 12300元/m² | 13100元/m² |
|                |      | 成交套数/供应套数 | 180/272         | 64/136    | 40/42     |

# 项目动态-开盘 (裕华会园-产品/户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

| 推荐房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数     | 户型     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价格  | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|--------|--------|----------------------|-------|------|------|-----|
|      | 高层   | 8# | 西  | 2T4 | 14-34F | 三室两厅一卫 | 89                   | 13100 | 42   | 40   | 95% |
| 合计   |      |    |    |     |        |        |                      |       | 42   | 40   | 95% |

8#平层分布图



89m<sup>2</sup>三室两厅一卫



优势：

- 户型方正，客餐一体；
- 卫生间干湿分离；

劣势：

- 南北不通透，东侧次卧采光受限；
- 厨房距离餐厅较远，使用不便。

# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

4月25日10点现场选房，推出**小高层1#**，共计**63套**房源，截止当天下午5点，去化**25套**，去化率为**40%**

|       |                                                                                              |    |        |               |      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|---------------|------|
| 项目位置  | 高新区 科学大道与石楠路交会处向南                                                                            |    | 开发公司   | 郑州龙兴房地产开发有限公司 |      |
| 占地    | 105亩                                                                                         | 建面 | 26.9万㎡ | 容积率           | 2.99 |
| 营售团队  | 自销                                                                                           |    | 解筹率    | ——            |      |
| 蓄客及到访 | 无蓄客；当天到访55组左右                                                                                |    |        |               |      |
| 成交价格  | 小高层毛坯15500元/㎡                                                                                |    |        |               |      |
| 竞品价格  | 朗悦公园府高层15400元/㎡（毛坯）                                                                          |    |        |               |      |
| 优惠方式  | 1) 认筹2万，选房优惠1%；2) 开盘当天优惠1%；3) 按时签约优惠1%；4) 按揭优惠1%；5) 一次性优惠2%                                  |    |        |               |      |
| 客户来源  | 60%主要来自高新区、30%中原区以及金水区客户                                                                     |    |        |               |      |
| 推广渠道  | 分销：贝壳佣金，高层提总房款1.5%；洋房提总房款2%                                                                  |    |        |               |      |
| 预售证号  | (2020) 郑房预字第GX2020004号，3/4#，共计78套，10330㎡<br>(2020) 郑房预字第GX2020009号，1/2/5/9#，共计285套，33172.06㎡ |    |        |               |      |
| 备注    | 无首付分期，首付可延时2个月（无按时签约优惠）                                                                      |    |        |               |      |

|        |      |           |             |             |
|--------|------|-----------|-------------|-------------|
| 本案近期开盘 | 推出时间 |           | 2020-3-28   | 2020-4-25   |
|        | 高层   | 推出楼栋      | 2#          | 1#          |
|        |      | 成交价格：元/m² | 毛坯15400元/m² | 毛坯15500元/m² |
|        |      | 成交/供应套数   | 72/120      | 25/63       |
|        | 洋房   | 推出楼栋      | 3/4/9#      | ——          |
|        |      | 成交价格：元/m² | 毛坯20000元/m² | ——          |
|        |      | 成交/供应套数   | 85/132      | ——          |



## 本次开盘去化分析

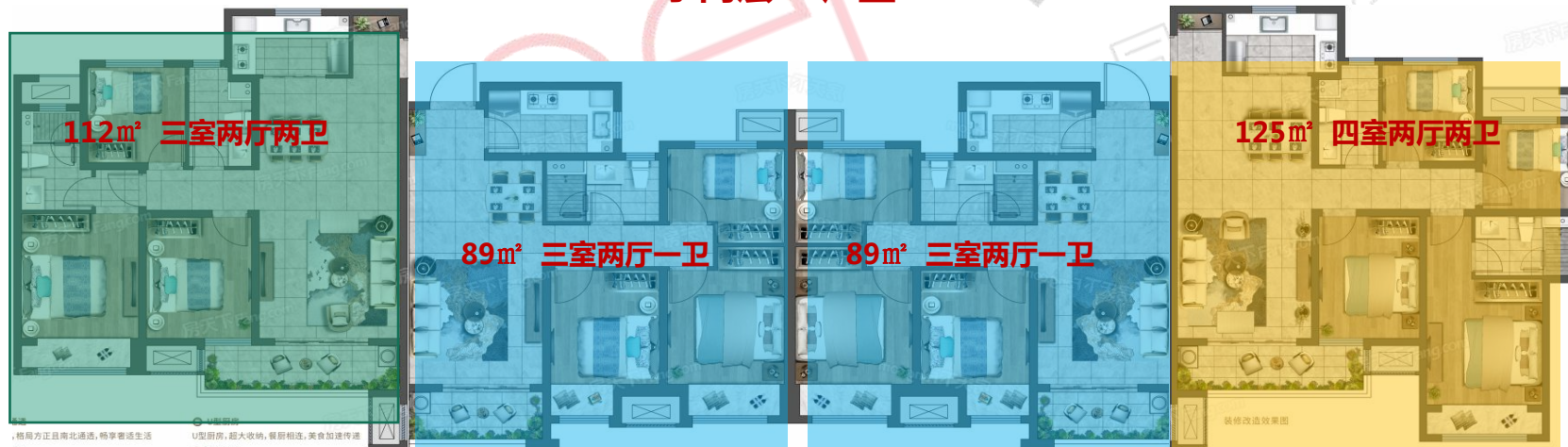
### 去化效果较差：

- 1、前期无蓄客，当天客户到访量未达到预期；
- 2、项目可首付延期，无首付分期，但对比周边项目门槛高，客户压力大，且优惠力度不足，造成客户分流
- 3、本次推出1#楼小高层，得房率73%，对比竞品无优势，1#楼自身会受前后楼栋影响采光，客户会产生抗性

# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数  | 户型     | 面积（ m² ） | 成交价格（ 元/m² ） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|----------|--------------|------|------|-----|
|      | 小高层  | 1# | 1D | 2T4 | 17F | 三室两厅两卫 | 112      | 15500        | 16   | 25   | 40% |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅一卫 | 89       | 15000        | 32   |      |     |
|      |      |    |    |     |     | 四室两厅两卫 | 125      | 16000        | 15   |      |     |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |          |              | 63   | 25   | 40% |

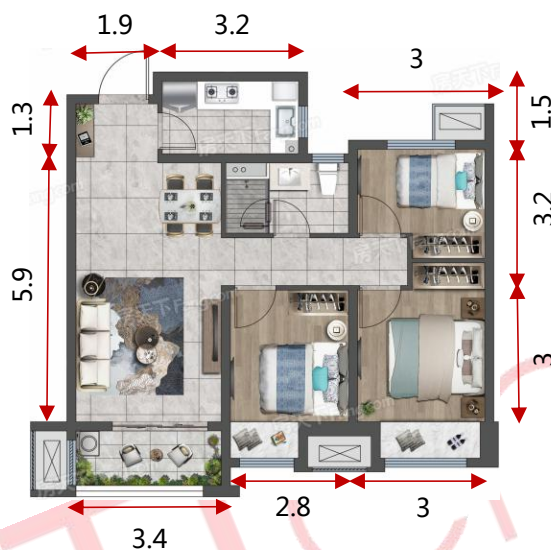
小高层1#户型



# 项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

1#为1D2T4H设计，户型面积分布为89m<sup>2</sup>三室两厅一卫、112m<sup>2</sup>三室两厅两卫，125m<sup>2</sup>四室两厅两卫，户型方正，多开间朝南，主卧离公共区域较远，私密性强，主次分明，动静分区，后期居住舒适度高，均赠送飘窗，户型设计无明显劣势

89m<sup>2</sup> 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。

112m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



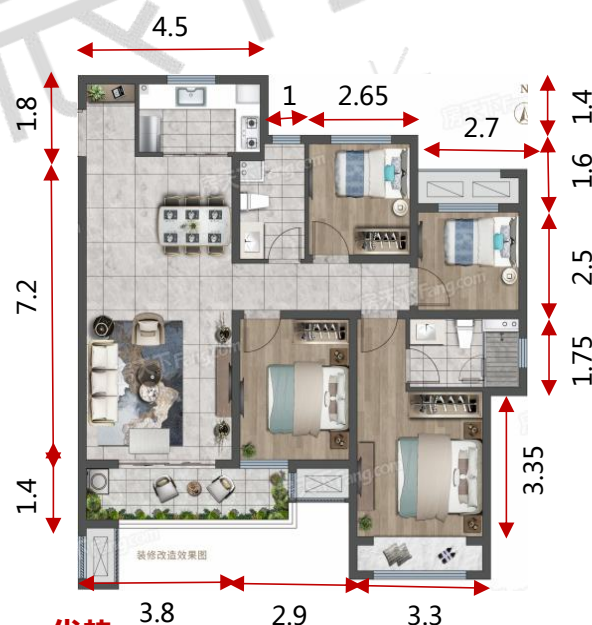
## 优势：

- 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。

125m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



## 优势：

- 主卧带衣帽间和独卫，居住舒适度更佳；
- 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。

# 项目动态-开盘 (建业盛悦府-销售概况)

4月23日线上推售高层5#共计**236套**房源，去化**120套**，去化率**51%**

|       |                                                                         |    |          |              |      |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----|----------|--------------|------|
| 项目位置  | 五龙口南路与桐柏路交叉口东南角                                                         |    | 开发公司     | 郑州建业高新置业有限公司 |      |
| 占地    | 120亩                                                                    | 建面 | 22.1万 m² | 容积率          | 4.62 |
| 营售团队  | 自销                                                                      |    | 解筹率      | 57%          |      |
| 蓄客及到访 | 4月初开始蓄客，前期蓄客约210组，4月23日晚8点线上选房                                          |    |          |              |      |
| 成交价格  | 高层精装14500-15000元/m²                                                     |    |          |              |      |
| 竞品价格  | 福晟谦祥钱隆城高层毛坯13800元/m²                                                    |    |          |              |      |
| 优惠方式  | 1)一次性交付优惠5%；2)按时签约优惠1%；3)医护工作者优惠1%；4)认筹5000选房减1万；5)首付50%优惠1%；6)渠道专享1%优惠 |    |          |              |      |
| 客户来源  | 大部分客户群体为地缘性客户，职业以中小型企业主，教师，医生公务员等                                       |    |          |              |      |
| 销售渠道  | 分销：贝壳，佣金2%                                                              |    |          |              |      |
| 交房标准  | 精装交付（标准未释放）                                                             |    |          |              |      |
| 预售情况  | （2020）郑房预字第 GX2020019号                                                  |    |          |              |      |
| 备注    | 无首付分期以及首付延期                                                             |    |          |              |      |



## 本次开盘去化分析：

### 去化效果一般

- 1) 此次加推产品主力户型为东西向，楼栋位置较差，客户热情不高；但主推户型为小面积户型，属于三环内稀缺产品，相对来说去化效果较好。
- 2) 无首付分期或首付延期，门槛较高，客户置业压力较大；但本次建业该次启用分销，优惠政策较多，对客户有一定吸引力。
- 3) 前期维权事件对品牌产生的负面影响；

| 本案近期开盘 | 推出时间 |           | 2019-07-26                  | 2019-10-9                         | 2019-11-8                   | 2020-4-23                       |
|--------|------|-----------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
|        | 高层   | 推出楼栋      | 高层2#                        | 高层4#                              | 高层10#                       | 高层5#                            |
|        |      | 成交价格      | 高层精装均价15000元/m <sup>2</sup> | 高层精装均价14800-15000元/m <sup>2</sup> | 高层精装均价15000元/m <sup>2</sup> | 高层精装14500-15000元/m <sup>2</sup> |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 110/130                     | 42/272                            | 12/270                      | 120/236                         |

# 项目动态-开盘 (建业盛悦府-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（ m² ） | 成交价格（ 元/m² ） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|-----|----|-----|----------|----------|--------------|------|------|-----|
|      | 高层   | 5# | 3T7 | 1D | 34F | A1两室两厅一卫 | 73       | 15000        | 136  | 100  | 60% |
|      |      |    |     |    |     | A3两室两厅一卫 | 77       | 15000        | 32   |      |     |
|      |      |    |     |    |     | G三室两厅两卫  | 115      | 14500        | 34   | 10   | 30% |
|      |      |    |     |    |     | H三室两厅两卫  | 120      | 14500        | 34   | 10   | 30% |
|      | 合计   |    |     |    |     |          |          |              | 236  | 120  | 51% |

高层5#标准层平面图

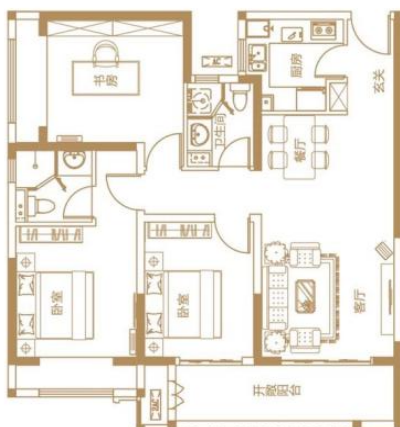


→ 北

# 项目动态-开盘 (建业盛悦府-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

115m<sup>2</sup>三室两厅两卫



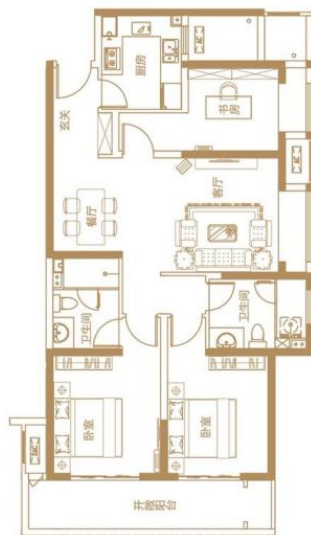
## 优势：

- 户型方正，动静分区。
- 双卧室朝南，保证采光

## 劣势：

- 卧室阳台连通客厅，私密性差

120m<sup>2</sup>三室两厅两卫



## 优势：

- 双卧室朝南
- 双阳台连通主次卧

## 劣势：

- 户型狭长，影响通透性
- 书房不够方正，使用不便，造成一定面积浪费

73m<sup>2</sup>两室两厅一卫



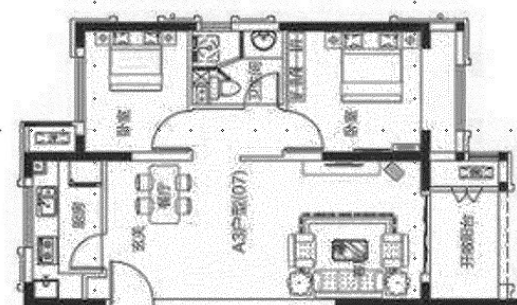
## 优势：

- 动静分区
- 双卧室设计，空间利用较为紧凑

## 劣势：

- 东西朝向，影响采光及通透性

77m<sup>2</sup>两室两厅一卫



## 优势：

- 动静分区
- 双卧室设计，空间利用较为紧凑

## 劣势：

- 东西朝向，影响采光及通透性

# 项目动态-开盘 (绿都元正望晴川-销售概况)

4月25日加推二期洋房13#、15#东单元，共计66套房源，当天去化38套，去化率58%

|       |                                               |    |                  |            |                  |
|-------|-----------------------------------------------|----|------------------|------------|------------------|
| 项目位置  | 荥阳 中原西路塔山路交叉口东南角                              |    | 开发公司             | 荥阳元正置业有限公司 |                  |
| 占地    | 400亩<br>(二期95亩)                               | 建面 | 80万㎡<br>(二期21万㎡) | 容积率        | 2.99<br>(二期2.49) |
| 营售团队  | 自销                                            |    | 解筹率              | 76%        |                  |
| 蓄客及到访 | 4月初开始交2000抵20000认筹，开盘前蓄客50组客户                 |    |                  |            |                  |
| 成交价格  | 洋房毛坯首层均价11000元/㎡（送65㎡花园）、标准层均价8000元/㎡         |    |                  |            |                  |
| 竞品价格  | 郑西鑫苑名家毛坯首层均价10800元/㎡（送6-8㎡花园）<br>标准层均价8800元/㎡ |    |                  |            |                  |
| 优惠方式  | 1）总房款减2万；2）开盘当天优惠2%；3)按时签约优惠1%                |    |                  |            |                  |
| 客户来源  | 荥阳地缘性客户为主、部分郑州市区外溢客户                          |    |                  |            |                  |
| 销售渠道  | 分销为贝壳，佣金点位4%                                  |    |                  |            |                  |
| 交房标准  | 毛坯                                            |    |                  |            |                  |
| 预售情况  | 预售证已拿（荥阳预售证公示较晚，未公布）                          |    |                  |            |                  |
| 备注    | 首付分期：首付5万，剩余一年半分三次付清<br>洋房层高2.95m，得房率80.4%    |    |                  |            |                  |

|        |      |           |                                                           |           |
|--------|------|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 项目近期开盘 | 推出时间 |           | 2019-6-29                                                 | 2020-4-26 |
|        | 高层   | 推出楼栋      | 高层5#                                                      | —         |
|        |      | 成交价格      | 7200-8500元/m <sup>2</sup> (毛坯)                            |           |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 75/136                                                    |           |
|        | 洋房   | 推出楼栋      | 洋房13/15#                                                  | —         |
|        |      | 成交价格      | 首层11000元/m <sup>2</sup> 、<br>标准层8000元/m <sup>2</sup> (毛坯) |           |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 38/66                                                     |           |



## 本次开盘去化分析：

去化效果一般，具体原因如下：

- 1) 项目西侧紧邻荥阳万亩索河郊野公园，生态环境优越；购房以荥阳本地刚需客户为主，洋房95/110m<sup>2</sup>小面积产品设计，且有首付分期，置业门槛较低，但项目周边配套匮乏，后期项目自建底商，仅满足基本生活需要；
- 2) 前期蓄客不足，加推当天引入贝壳分销，时间较短，拉访带客效果一般

# 项目动态-开盘 (绿都元正望晴川-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  | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|--------|----|-----|-----|-----------------|-------|-------|------|------|-----|
|      | 洋房   | 13/15# | 2D | 1T2 | 11F | 三室两厅两卫<br>（首层）  | 110   | 11000 | 6    | 0    | 0%  |
|      |      |        |    |     |     | 三室两厅两卫<br>（标准层） | 95    | 8000  | 60   | 38   | 63% |
|      | 合计   |        |    |     |     |                 |       |       |      | 66   | 38  |

洋房13/15#平层图



# 项目动态-开盘 (绿都元正望晴川-户型分析)

Ticheer  
深度服务 共同成长

95m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 (标准层户型)



## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，南北双阳台；  
主卧飘窗设计，主次卧带衣帽间；

## 劣势：

- 动静不分区，卫生间在入户门旁影响后期居住舒适度；
- 卫生间无干湿分离。

110m<sup>2</sup> 三室两厅两卫 (首层户型)



## 优势：

- 户型方正，三开间朝南，南北双阳台；  
主卧飘窗设计，主卧及儿童房带衣帽间；

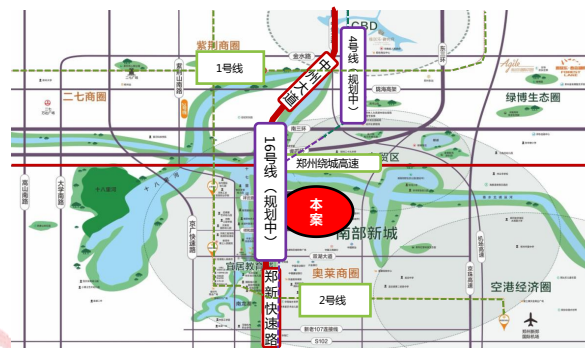
## 劣势：

- 动静不分区，卫生间在入户门旁影响后期居住舒适度；
- 卫生间无干湿分离。

# 项目动态-开盘 (雅居乐天域-销售概况)

4月26日，加推6#高层共计132套，进行线下选房，截止当天中午去化10套，去化率8%

|       |                                                      |    |      |            |      |
|-------|------------------------------------------------------|----|------|------------|------|
| 项目位置  | 新郑市 龙湖镇郑新快速路和祥和路交汇处                                  |    | 开发公司 | 河南雅福置业有限公司 |      |
| 占地    | 75亩                                                  | 建面 | 15万㎡ | 容积率        | 2.99 |
| 营售团队  | 自销+创典                                                |    | 解筹率  | 50%        |      |
| 蓄客及到访 | 截止4月26日中午12点，累计认筹20组，当天到访约10组                        |    |      |            |      |
| 成交价格  | 毛坯均价9500元/㎡                                          |    |      |            |      |
| 竞品价格  | 正商兰亭华府高层9000（毛坯）                                     |    |      |            |      |
| 优惠方式  | 1）认筹优惠：一万享两万；2）日进斗金：两万三千二；3）开盘优惠1%，按时签约优惠1%；4）工抵优惠5% |    |      |            |      |
| 客户来源  | 客户主要来源管城二七区以及龙湖周边；28-35岁改善客户为主                       |    |      |            |      |
| 渠道    | 户外广告、广播                                              |    |      |            |      |
| 预售证号  | （2019）新房预字第180178号                                   |    |      |            |      |
| 备注    | 无分期、无分销（正准备引入分销）                                     |    |      |            |      |



## 本次开盘去化分析

### 去化效果较差：

- 1）项目本身为改善产品，客户数量有限，竞品正商兰庭华府以及龙湖天宸原著等项目入市较早，且项目无分销，无首付分期，导致客户分流
- 2）项目前段时间处于停盘状态，本次6#加推为老房新推，实则为平销房源，项目借此吸引客户，但实际效果有限，导致整体去化较差

| 本案近期开盘 | 推出时间 |           | 2019-6-16       | 2019-10-20                          | 2020-4-26 |
|--------|------|-----------|-----------------|-------------------------------------|-----------|
|        | 高层   | 推出楼栋      | 16#             | 7#                                  | 6#        |
|        |      | 成交价格      | 10000-11000（毛坯） | 9000（毛坯）                            | 9500（毛坯）  |
|        |      | 成交套数/供应套数 | 92/126          | 67/136                              | 10/132    |
|        | 洋房   | 推出楼栋      | 本次无洋房供应         | 2#、12#                              | 本次无洋房供应   |
|        |      | 成交价格      |                 | 标准层11000/m²、顶层13000元/m²、底层15000元/m² |           |
|        |      | 成交套数/供应套数 |                 | 8/48                                |           |

# 项目动态-开盘 (雅居乐天域-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   | 6# | 1D | 2T4 | 33F | 三室两厅两卫 | 110   | 9550      | 66   | 5    | 8%  |
|      |      |    |    |     |     | 三室两厅两卫 | 119   | 9450      | 66   | 5    | 8%  |
|      | 合计   |    |    |     |     |        |       |           |      | 132  | 10  |

高层110m²三室两厅两卫



**优势：**户型方正，南北通透，三开间朝南；南向双飘窗，主卧套房设计；公卫干湿分离  
**劣势：**入户门正对客厅，私密性不强。

6#高层平层图



119m²三室两厅两卫

110m²三室两厅两卫

110m²三室两厅两卫

119m²三室两厅两卫

高层119m²三室两厅两卫



**优势：**户型方正，南北通透，三开间朝南；南向双飘窗，主卧套房设计；动静分离  
**劣势：**入户门正对客厅，私密性不强。

本周大郑州仅港区供应6宗土地，均为恒大未来之光后期用地，共计298亩；无成交土地，登封终止1宗；下周竞拍7宗土地，共计614亩

## 大郑州本周整体供销情况



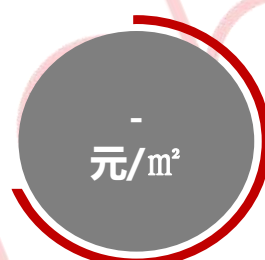
本周供应：环比-70%



本周成交：环比-%



本周地价：环比-%



本周楼面价：环比-%

| 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  | 500  | 5  |
| 近郊   | 298 | 6  | 0  | 0  | 0      | 0      | 0     | 0  | 29   | 1  |
| 远郊   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0      | 0      | 1     | 8  | 85   | 1  |

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

## 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                       |
|-----------|-----------|----------------|-----------------------|------|-------|----|----------|-----|---------|------------|------------|----|--------|-----|------|--------------------------|
| 2020/4/23 | 2020/5/22 | 郑港出[2019]108号网 | 规划领事馆南四路以北，规划领事馆南三街以西 | 航空港区 | 56    | 住宅 | 9.39     | 2.5 | 20336   | 361        | 2165       | 恒大 | 恒大未来之光 | —   | 商品房  | 成品住宅，采用装配式设计，装配式建筑不小于50% |
| 2020/4/23 | 2020/5/22 | 郑港出[2019]109号网 | 规划领事馆南四路以北，规划领事馆南三街以东 | 航空港区 | 45    | 住宅 | 7.44     | 2.5 | 13963   | 313        | 1877       | 恒大 | 恒大未来之光 | —   | 商品房  | 成品住宅                     |
| 2020/4/23 | 2020/5/22 | 郑港出[2019]110号网 | 规划领事馆南四路以南，规划领事馆南三街以东 | 航空港区 | 58    | 住宅 | 9.68     | 2.5 | 20966   | 361        | 2165       | 恒大 | 恒大未来之光 | —   | 商品房  | 成品住宅                     |
| 2020/4/23 | 2020/5/22 | 郑港出[2019]111号网 | 规划领事馆南六路以北，规划领事馆南三街以西 | 航空港区 | 34    | 住宅 | 4.05     | 1.8 | 11999   | 356        | 2964       | 恒大 | 恒大未来之光 | —   | 商品房  | 成品住宅                     |
| 2020/4/23 | 2020/5/22 | 郑港出[2019]112号网 | 规划领事馆南六路以北，规划领事馆南三街以东 | 航空港区 | 58    | 住宅 | 6.97     | 1.8 | 18470   | 318        | 2650       | 恒大 | 恒大未来之光 | —   | 商品房  | 成品住宅                     |
| 2020/4/23 | 2020/5/22 | 郑港出[2019]113号网 | 规划领事馆南六路以南，规划领事馆南三街以西 | 航空港区 | 47    | 住宅 | 5.61     | 1.8 | 16628   | 355        | 2962       | 恒大 | 恒大未来之光 | —   | 商品房  | 成品住宅                     |
| 合计        |           |                |                       |      | 298   |    | 43.15    |     | —       |            |            |    |        |     |      |                          |

# 土地梳理-本周成交分布图

## 本周大郑州土地成交分布图



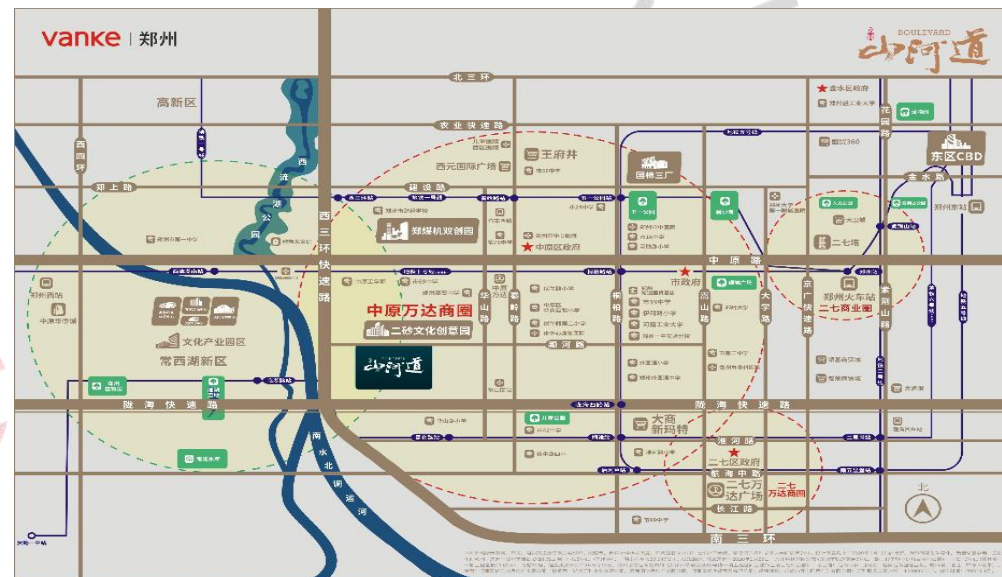


## 本周大郑州土地终止信息

| 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/㎡) | 参与企业数量 | 买受人 | 备注       |
|-----------|---------------------|--------------------------|-----|-----------|----|------|------------|-----|---------|----------|----------|-----|-------------------|--------|-----|----------|
| 2020/4/22 | 登政出〔2019〕42号<br>(网) | 登封市大金店镇人民路与太后<br>庙河西路西南角 | 登封市 | 8         | 住宅 | 商品房  | 0.80       | 1.5 | —       | —        | —        | —   | —                 | —      | —   | 因信访问题，终止 |
| 合计        |                     |                          |     | 8         | —  |      | 0.80       | —   |         |          |          |     |                   |        |     |          |

# 楼市分享-新盘 (万科山河道-项目概况)

## 万科三环内精装改善项目，经典美式斯特恩建筑

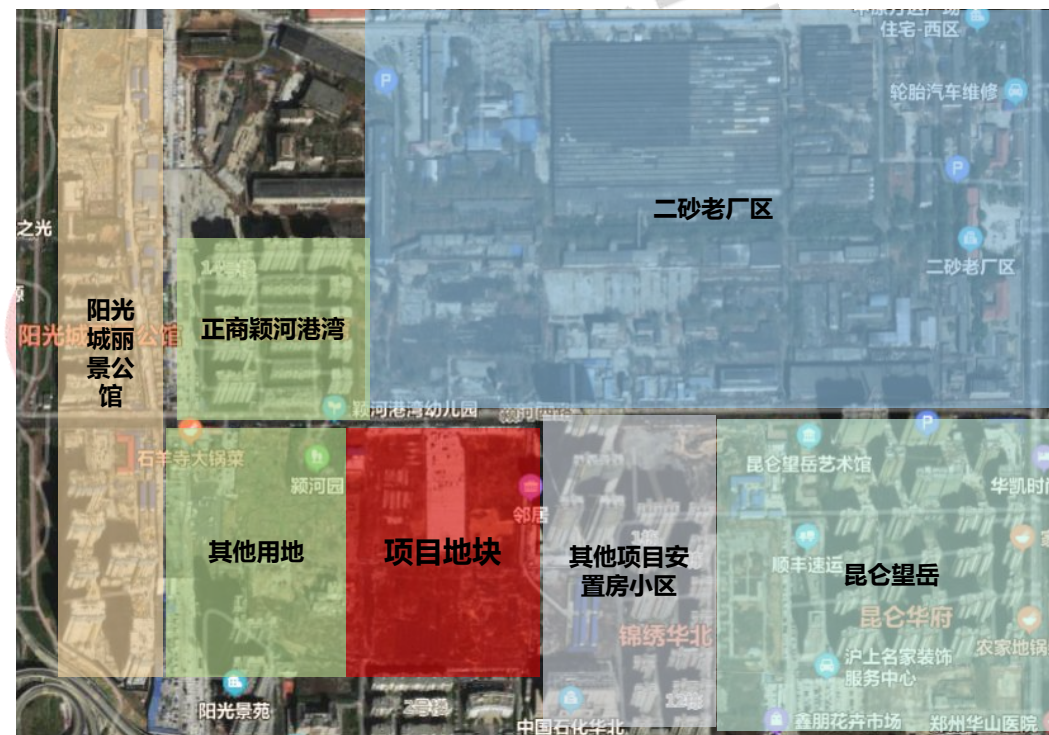


|      |                                               |
|------|-----------------------------------------------|
| 位置   | 中原区 华山路与颍河路向西500米                             |
| 开发商  | 河南国信乐达房地产有限公司 (万科合作操盘)                        |
| 占地面积 | 139亩 (首期50.71亩)                               |
| 容积率  | 4.98 (首期)                                     |
| 建筑面积 | 46.5万m <sup>2</sup> (首期15.93万m <sup>2</sup> ) |
| 物业类型 | 住宅                                            |
| 装修   | 精装                                            |
| 物业公司 | 万科物业                                          |
| 销售团队 | 泰辰行/易居                                        |
| 目前阶段 | 前期咨询阶段                                        |

- 交通情况：地铁5号线陇海路站（2.2km）；西三环、陇海快速路均在千米内
- 教育情况：三公里内教育资源丰富，郑州第十九中学、郑州市七十中、郑州市第十六中学等
- 医疗情况：郑州中心医院（2.3km）
- 商业情况：中原万达、西元国际、王府井、锦艺城等繁华商圈均在三公里内
- 生态环境：两公里内有西流湖公园、二砂文创园等休闲场所

# 楼市分享-新盘 (万科山河道-地块信息)

项目占地共139亩，一期地块50.72亩，计容建面15.93万m<sup>2</sup>，国信以底价摘得，成交单价551万元/亩，成交楼面价1654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m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 成交单价<br>(万元/亩) | 成交楼面价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 溢价率 | 买受人 | 出让方式 | 成交时间      |
|--------------|-----|------------|-----------|------|-------------------------|------|----------------|------------------------------|-----|-----|------|-----------|
| 郑政出(2016)19号 | 中原区 | 二砂路东、颍河西路南 | 50.72     | 住宅   | 15.93                   | 4.98 | 551            | 1654                         | 0%  | 万科  | 招拍挂  | 2016/2/25 |
| 郑政出(2016)20号 | 中原区 | 能源路东、颍河西路南 | 27.04     | 住宅   | 9.01                    | 5    | 616            | 1848                         | 0%  | 万科  | 招拍挂  | 2016/2/25 |

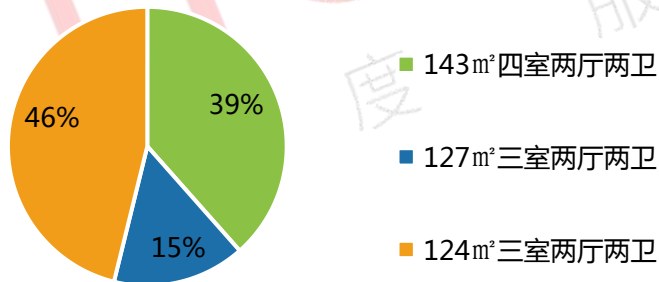
Ticheer  
深度服务 共同成长

This aerial night view of the Zhongyuan Xingcheng project shows eight buildings, each labeled with a number and a colored circle indicating its status:

- 1#** (Yellow circle): 预计新推 (Expected New Launch)
- 2#** (Purple circle): 国信内购房 (Purchase within Guoxin)
- 3#** (Blue circle): 待推 (To be launched)
- 4#** (Yellow circle): 预计新推 (Expected New Launch)
- 5#** (Yellow circle): 预计新推 (Expected New Launch)
- 6#** (Yellow circle): 预计新推 (Expected New Launch)
- 7#** (Blue circle): 待推 (To be launched)
- 8#** (Green circle): 公租房 (Public Rental Housing)

The legend at the bottom clarifies the color coding:

- Yellow circle: 预计新推 (Expected New Launch)
- Purple circle: 国信内购房 (Purchase within Guoxin)
- Blue circle: 待推 (To be launched)
- Green circle: 公租房 (Public Rental Housing)

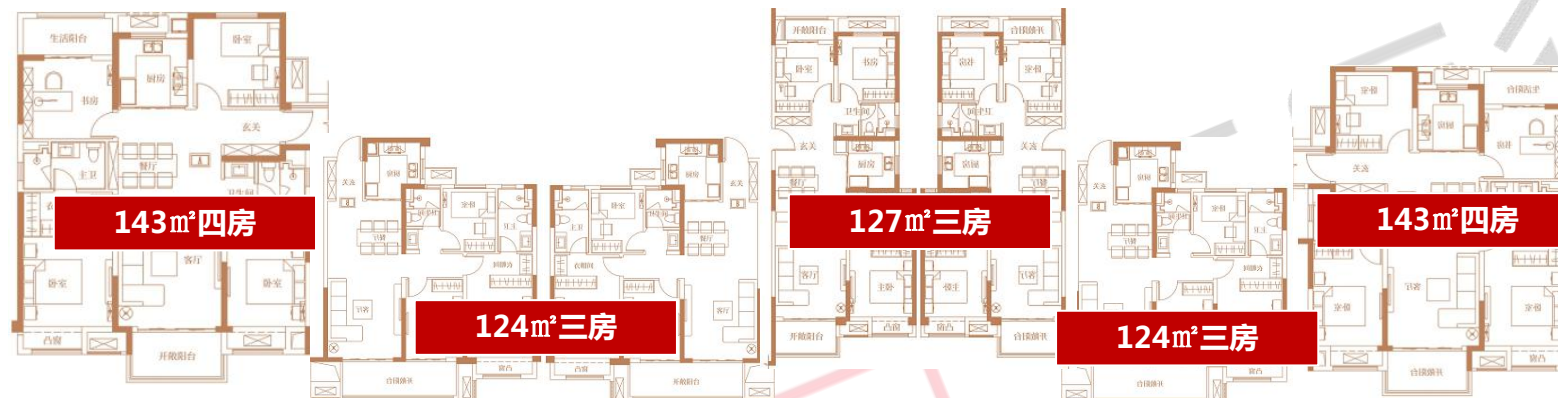


| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户      | 层数 | 户型排布                        | 面积  | 房型     | 套数  | 占比   |
|------|----|----|---------|----|-----------------------------|-----|--------|-----|------|
| 高层   | 1# | 2D | 2T4/2T3 | 34 | 143+124+124+127+127+124+143 | 143 | 四室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      |    |    |         |    |                             | 124 | 三室两厅两卫 | 102 | 12%  |
|      |    |    |         |    |                             | 127 | 三室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      | 3# | 1D | 2T4     | 34 | 143+124+124+143             | 142 | 四室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      |    |    |         |    |                             | 124 | 三室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      | 5# | 1D | 2T4     | 34 | 143+124+124+143             | 143 | 四室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      |    |    |         |    |                             | 124 | 三室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      | 6# | 1D | 2T4     | 34 | 143+124+124+143             | 143 | 四室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      |    |    |         |    |                             | 124 | 三室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      | 7# | 2D | 2T3/2T4 | 34 | 143+124+127+127+124+124+143 | 143 | 四室两厅两卫 | 68  | 8%   |
|      |    |    |         |    |                             | 124 | 三室两厅两卫 | 102 | 12%  |
|      |    |    |         |    |                             | 127 | 三室两厅两卫 | 68  | 8%   |
| 总计   |    |    |         |    |                             |     |        | 884 | 100% |

# 楼市分享-新盘 (万科山河道-平层图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

1/7#平层图



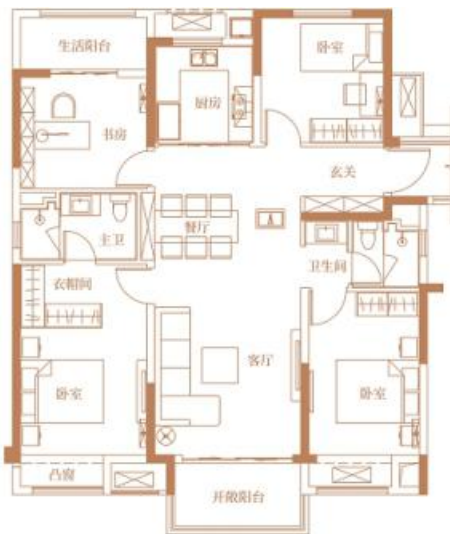
3/5/6#平层图



# 楼市分享-新盘 (万科山河道-户型图)

Ticheer  
深度服务 共同成长

143m² 四室两厅两卫



## 优势：

- 三开间朝南，采光充足；
- 卫生间干湿分离且三段式设计；
- 双向阳台，提高居住舒适度；

## 劣势：

- 动静不分区，休息时略有影响。

124m² 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；
- 卫生间干湿分离且三段式设计；

## 劣势：

- 次卧临近卫生间，易受干扰。

127m² 三室两厅两卫



## 优势：

- 南北双阳台，使用便捷
- 公卫干湿分离且三段式设计

## 劣势：

- 户型狭长，造成面积浪费
- 卧室中仅主卧朝南
- 次卧临近卫生间，易受干扰

## 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>