



郑州市场周报【2020年第17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

郑州市政府办公厅印发《郑州市2020年高品质推进城市建设实施方案》，公布了1480个高品质推进城市建设重点项目

2 市场监控

5月1周在售项目293个，成交3622套，同比-26%，环比+8%；单盘周均来访同比-32%，环比-9%，单盘周均成交量同比-50%，环比持平

3 项目动态

本周大郑州共计4个项目开盘，无近郊项目，开盘项目均位于市区，整体去化率44%，为今年前5个月次高点

4 土地市场

本周大郑州供应1宗住宅地，共36亩；成交土地2宗，共计122亩，新密12宗地成交结果未公布，共计730亩；下周竞拍4宗土地，共计280亩

5 新盘分享

恒大林溪郡

1、湖南郴州市：年内购买新建商品房者奖励契税额50%（2020.5.05）



- 近日，湖南省郴州市住房和城乡建设局网站发布《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎促进房地产业可持续发展的实施意见》，对购买商品房、门面房、办公用房的，按缴纳契税额的50%对购房人予以奖励，初次购买新建商品房项目地下车位并缴纳契税的，按每个车位1000元的标准给予纳税人奖励。《意见》自发布之日起施行，有效期至2020年12月31日。
- 此前的4月15日，郴州市代管的资兴市人民政府办公室印发《资兴市支持促进房地产健康稳定发展若干措施》的通知，明确鼓励合理住房消费，4月1日起至年底，购房给予契税50%补贴、安家补贴以及棚改货币安置奖励。同时，鼓励团购和房企让利销售。

解读：三四线城市房地产市场受疫情影响较大，地方政府陆续出台政策适当给予购房补贴和奖励，利于提振与促进当地房地产市场发展。

2、湖北：武汉10日起买卖二手房可自行申报网签，无需通过中介代理（2020.5.07）



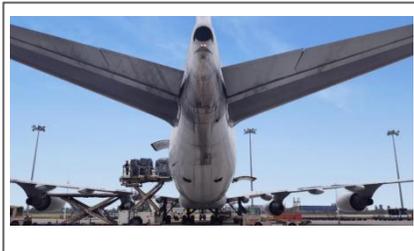
- 5月7日从武汉市房管局获悉，5月10日起，自然人双方自行买卖二手房的可自行申报网签。
- 此前，买卖二手房时，即使不通过中介代理，也需要委托中介机构协助完成房源验证、网签合同等工作。
- 10日起，这些手续将更加简化便民。

3、深圳：为落实170万套住房供应，今年居住用地供应量增一倍（2020.5.08）



- 5月8日，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》的通知（简称《暂行规定》），（深圳市政府18年7月发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，明确落实2035年的住房供应与保障体系，提出了170万套住房供应数量目标及市场商品住房和三类公共住房套数4:6的供应结构要求）。
- 深圳2020年计划供应建设用地1200公顷（含深汕特别合作区182公顷），其中，居住用地计划供应量将达到293.2公顷，占今年计划供应总量比例的近25%，较去年的150公顷增加了近一倍，公共住房和商品住房用地的供应量较去年均将有较大增长。

1、郑州：河南跨境电商专线包机再辟新航线（2020.5.06）



- 5月6日晚19时，一架由郑州飞往美国纽约的B747-400全货机包机满载100余吨跨境电商出口货物和防疫物资呼啸升空，标志着河南首条美线跨境电商出口全货运包机航线正式开通。当天，“郑州—列日”跨境电商出口专线包机也踏上征程。一日双线，河南“空中丝绸之路”“网上丝绸之路”高效联动、协同作战，提速河南开放步伐。随着欧线、美线跨境电商专线包机的全面开启，河南跨境电商专线包机到五月底有望快速增至每周9班往返运行。

解读：美洲航线的开辟，增加了河南跨境电商在世界范围内的辐射和影响力，将进一步提升和扩大河南及郑州的进出口贸易。

2、郑州：郑州发布备案新政，须提交由银行出具的商品房预售款专用存款账户缴款回单（2020.5.08）



- 5月8日郑州房地产市场和产权交易管理中心下发了最新通知：自2020年5月11日（含5月11日）后，签订的内五区商品房买卖合同在申请办理商品房买卖合同备案时，须提交：1、商品房买卖合同双方签字盖章页、补充协议签字盖章页；2、由银行开具的商品房预售款专用存款账户缴款回单（须备注买受人姓名、房屋坐落）；3、限购资料。5月11日之前的商品房买卖合同提交资料为：1、商品房买卖合同双方签字盖章页、补充协议签字盖章页；2、预收款收存信息表；3、限购资料。
- 本次房管局发布的商品房买卖合同备案提交资料变化为：原来预收款信息只需要房地产开发企业自己填报预收款收存信息表调整为需要由银行来开具商品房预售款专用存款账户缴款回单。

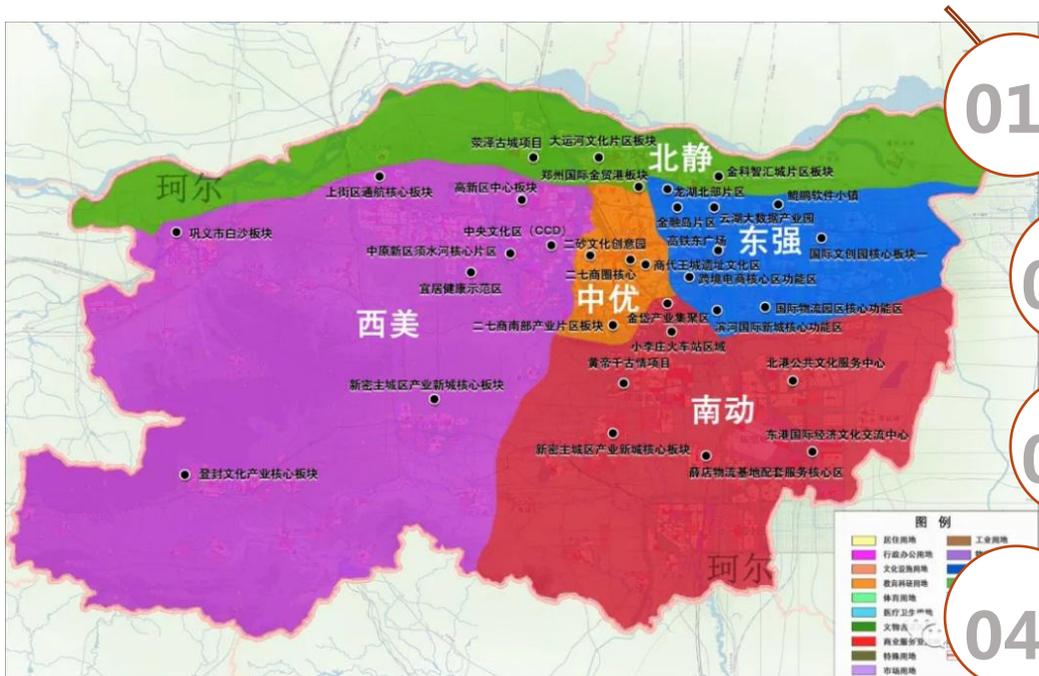
解读：此项政策对于市场实际影响较小，主要为房管局资金监管科和备案科两个部门权限调整，对首付分期没有实质性影响，多数项目将这一政策作为逼定客户的说辞。

河南/郑州资讯 (郑州2020年高品质推进城市建设重点项目)

TIChooer
深度服务 共同成长

5月7日郑州市政府办公厅印发《郑州市2020年高品质推进城市建设实施方案》，公布了1480个高品质推进城市建设重点项目，明确今年高品质推进城市建设重点任务，确保高品质推进城市建设开局取得显著成效。

《郑州市2020年高品质推进城市建设实施方案》发展目标



01

加快推进城市核心板块建设 (260个)：围绕“东强、南动、西美、北静、中优、外联”的城市发展格局，我市将积极打造32个城市建设核心板块，坚持实施以项目带动发展战略，计划新建、续建或谋划260个项目，2020年累计完成投资965亿元。

02

实施重大基础设施建设工程 (472个)：围绕增强城市承载能力，不断完善城市功能，提升农村人口向城镇转移、外来人口在郑落户的吸引作用，统筹推进一批重大基础设施建设项目。

03

大力推进公共服务与生态绿化设施建设 (519个)：创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，促进城市功能、城市品质、城市形象全面提升，让人民有更多获得感、幸福感。

04

实施城市改造更新 (274个)：推动城市环境质量持续改善。

两大重点建设

1. 板块建设重点项目有：航空港北斗产业园、中原大数据中心、新发展楷林广场、中原总部基地一期、郑州鲲鹏软件小镇、金融岛外环建筑群、云湖智慧城一期、**华侨城(中原区)**、**二砂文化创意园**、芝麻街1958双创园、国家超级计算郑州中心、**郑州天健湖大数据产业园**、郑州高新数码港(四期)、高新文化广场(二期)、中国(郑州)智能传感谷启动区、**双湖科技城**、二七南部产业片区、二七商圈片区核心板块、**华侨城大型文旅(二七区)**、郑州锦荣产业新城、绿地溱水双创产业区一期、永威奥特莱斯、郑州时代广场项目、月湖商业中心一区、**郑州恒大国际健康未来城**、荥阳新城吾悦广场建设项目……

2. 轨道交通和路网重点项目有：郑州机场至许昌市域铁路(郑州段)、郑州至巩义市域铁路市政配套工程上街段；2号线二期、3号线一期二期、4号线(其中3号线一期、4号线实现初期运营)、郑州市南四环至郑州南站城郊铁路工程，以及6、7、8、10、12号线一期工程等，郑州至巩义市域铁路、**四环线及大河路快速化工程(年底前建成通车)**、紫荆山南路(南四环—龙湖镇建设路)……

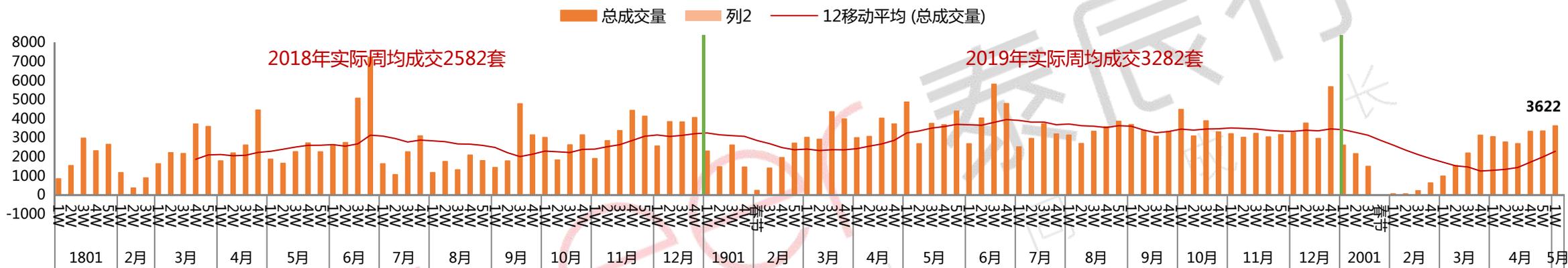
河南/郑州资讯 (城市核心板块建设具体内容)

| 区域 | 板块 | 内容 | 20年累计完成投资 (亿元) |
|-------|-----------------|--|----------------|
| 郑东新区 | 金融岛片区板块 | 加快推进金融岛外环建筑群、人保大厦、宇通金融大厦、中原证券大厦、百瑞国际金融中心、海康威视郑州科技园、大华中原区域总部暨大华河南研发中心等25个项目建设。 | 156.9 |
| | 龙湖北部片区板块 | | |
| | 云湖大数据产业园板块 | | |
| | 高铁东广场板块 | | |
| | 鲲鹏软件小镇板块 | | |
| 经开区 | 跨境电商核心功能区板块 | 加快推进文体中心、司赵火车站遗址及站前广场等3个项目建设 | 3.7 |
| | 滨河国际新城核心功能区板块 | | |
| | 国际物流园区核心功能区板块 | | |
| 中牟县 | 国际文化创意产业园核心板块 | 加快推进郑州中牧生物药业有限公司生物疫苗产业基地项目、圃田铁路物流基地工程项目、比克年产15GWh锂离子电池生产项目、联东 U 谷 郑州智能装备产业园等16个项目建设。 | 69.5 |
| 航空港区 | 公共文化服务中心板块 | 加快推进华锐光电、恒大新能源汽车、朝虹智能电视显示器产业园等21个项目建设 | 131.7 |
| | 国际经济文化交流中心板块 | | |
| 管城回族区 | 金岱产业集聚区板块 | 加快推进金岱创客中心项目、“云之谷”创新创业综合体项目、郑州新火车站城市设计、恒大紫东城市广场等14个项目建设 | 52.9 |
| | 小李庄火车站区域板块 | | |
| 新郑市 | 薛店物流基地配套服务核心区板块 | 加快推进黄帝千古情项目建设 | 4.3 |
| | 黄帝千古情中心板块 | | |
| 新密市 | 城市新区发展核心板块 | 加快推进新密市科技创新创业综合体、风尚企业芯城创新产业园、郑州唐达机器人产业园、中国(曲梁)原创服装工业园等19个项目建设。 | 15.6 |
| 高新区 | 区域中心板块 | 加快推进中国长城(郑州)自主创新基地、郑州天健湖大数据产业园、中国联通中原数据基地、中国(郑州)智能传感谷启动区项目、双湖科技城等32个项目建设。 | 122 |
| 中原区 | 中央文化区(CCD)板块 | 加快推进中原路以北地下交通环廊及综合管廊、华侨城等4个项目建设 | 38 |
| | 中原新区须水河核心片区板块 | | |
| 荥阳 | 宜居健康产业板块 | 加快推进郑州荥阳人工智能科创园区、佰川国际科创城(一期)、华中区健康医疗大数据产业园项目、郑州恒大国际健康未来城等22个项目建设 | 57.9 |
| 上街区 | 东滩湖核心板块 | 加快推进郑上商务中心、郑上会展中心、中鹏俱乐部酒店等5个项目建设 | 5 |
| 新密市 | 主城区北部产业新城核心板块 | 加快推进华夏智能制造产业港、电子信息港、产业新城服务中心等18个项目建设 | 25 |
| 登封 | 文化产业核心板块 | 加快推进嵩山特色小镇、嵩山少林国际功夫中心等8个项目建设 | 33 |
| 巩义 | 罗曼小镇板块 | 加快推进四河一库生态水系、河洛文化城、安联商业广场、伏羲路滨河路区级体育中心等18个项目建设 | 34.2 |
| 惠济区 | 荥泽古城板块 | 加快推进古荥历史文化名镇修复工程、郑州中原高科技花卉博览园、双桥国际花卉商务中心、建业电子商务大厦等15个项目建设。 | 28.1 |
| | 大运河文化片区板块 | | |
| 金水区 | 郑州国际金贸港板块 | 加快推进郑州国际金贸港、金科智汇城、金水区市民公共文化服务活动中心等3个项目建设 | 46.1 |
| | 金科智汇城片区板块 | | |
| 二七区 | 二七商圈核心板块 | 加快推进万科医疗养老产业园、中欧健康产业城等12个项目建设 | 63.7 |
| | 南部产业片区板块 | | |
| 管城区 | 商代王城遗址文化区板块 | 加快推进商代王城郑州商都遗址博物馆和文物考古研究院项目、商代王城宫阙区遗址博物馆等23个项目建设。 | 53 |
| 中原区 | 二砂文化创意园板块 | 加快招商中心、城市会客厅(品牌展示中心)、星河·领创天下(孵化器)等项目建设,首开区于2020年10月开园。 | 24 |

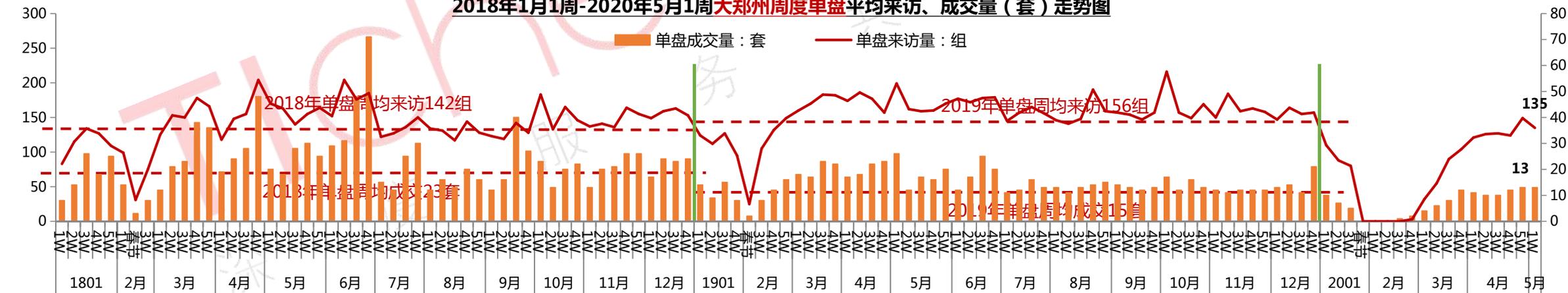
市场监控-大郑州整体数据

5月1周在售项目**293个**，成交**3622套**，同比-26%，环比+8%；
单盘周均来访**同比-32%**，**环比-9%**，单盘周均成交量**同比-50%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年5月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年5月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

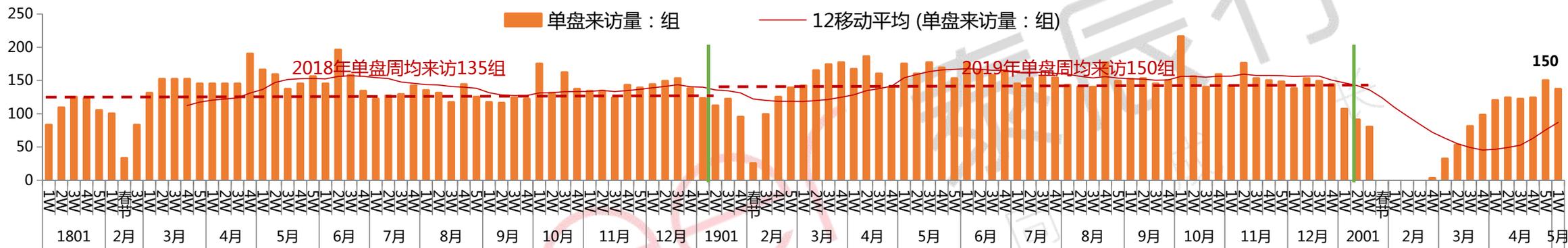


◆ 5月1周大郑州实际监控到住宅项目297个，共计来访40107次，其中单盘平均来访135次；监控到住宅在售项目293个，共计成交3622套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目4个，全新待售项目19个

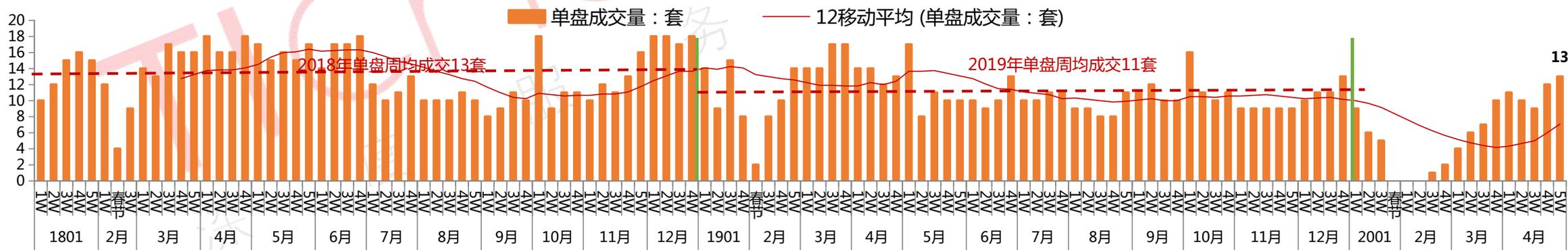
市场监控-大郑州平销数据

5月1周平销项目单盘周均来访量**环比-9%**，**同比-22%**；单盘周均成交量**环比持平**，**同比-24%**

2018年1月1周-2020年5月1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5月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：5月1周住宅平销套数TOP10共计销售**703**套，环比+40%

住宅销售：5月1周住宅销售套数TOP20共计销售**1306**套，环比+7%

★ 4.27-5.3大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 销售套数 | 物业类型 | 价格 (元/m ²) | 面积 (万m ²) |
|----|---------------|-----|------|------|--|-----------------------|
| 1 | 绿地公园城 | 管城区 | 150 | 高层 | 12500 (118m ² 的11000) 分销带客, 3万网签, 剩余分5年10次 | 1.28 |
| 2 | 康桥九溪天悦 | 高新区 | 80 | 高层 | 12200-12500 (五一八五折, 特价房) | 0.89 |
| 3 | 融信朗悦时光之城(学院府) | 高新区 | 78 | 高层 | 11000 | 0.81 |
| 4 | 美盛教育港湾 | 金水区 | 63 | 高层 | 18500 (每周末特价17600) | 0.76 |
| 5 | 碧桂园名门时代城 | 管城区 | 62 | 高层 | 13500 | 0.72 |
| 6 | 保利海德公园 | 金水区 | 62 | 高层 | 18000 | 0.61 |
| 7 | 浩创城 | 新郑 | 58 | 高层 | 8300 | 0.63 |
| 8 | 碧桂园西湖 | 高新区 | 54 | 高层 | 高层14300-15200 大平层16500-1700 | 0.57 |
| 9 | 瀚宇天悦湾 | 荥阳 | 49 | 高层 | 5800 | 0.51 |
| 10 | 融创城 | 管城区 | 47 | 高层 | 毛坯12500-13500 精装13300-14300 | 0.51 |

★ 4.27-5.3大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 套数 | 排名 | 区域 | 项目名称 | 套数 |
|----|-----|---------------|-----|----|------|--------|----|
| 1 | 管城区 | 绿地公园城 | 150 | 11 | 荥阳 | 瀚宇天悦湾 | 49 |
| 2 | 金水区 | 瀚宇天悦城 | 149 | 12 | 管城区 | 融创城 | 47 |
| 3 | 高新区 | 谦祥钱隆城 | 94 | 13 | 高新区 | 万科城 | 46 |
| 4 | 高新区 | 康桥九溪天悦 | 80 | 14 | 航空港区 | 恒大未来之光 | 46 |
| 5 | 高新区 | 融信朗悦时光之城(学院府) | 78 | 15 | 新郑 | 紫荆半岛 | 46 |
| 6 | 金水区 | 美盛教育港湾 | 63 | 16 | 新郑 | 九珑台 | 46 |
| 7 | 管城区 | 碧桂园名门时代城 | 62 | 17 | 中原区 | 融信望湖宸院 | 45 |
| 8 | 金水区 | 保利海德公园 | 62 | 18 | 中牟 | 普罗理想国 | 45 |
| 9 | 新郑 | 浩创城 | 58 | 19 | 高新区 | 大正水晶森林 | 43 |
| 10 | 高新区 | 碧桂园西湖 | 54 | 20 | 荥阳 | 恒大养生谷 | 43 |

本周市区新增预售**6**个项目，其中住宅共**1200**套，**13.04**万m²，未推**772**套，未推面积**8.32**万m²

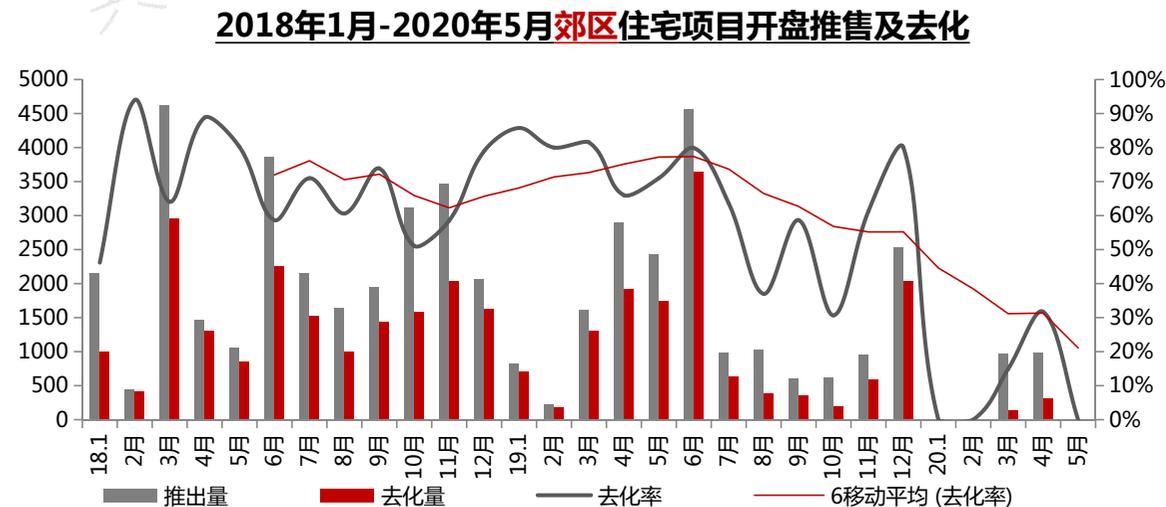
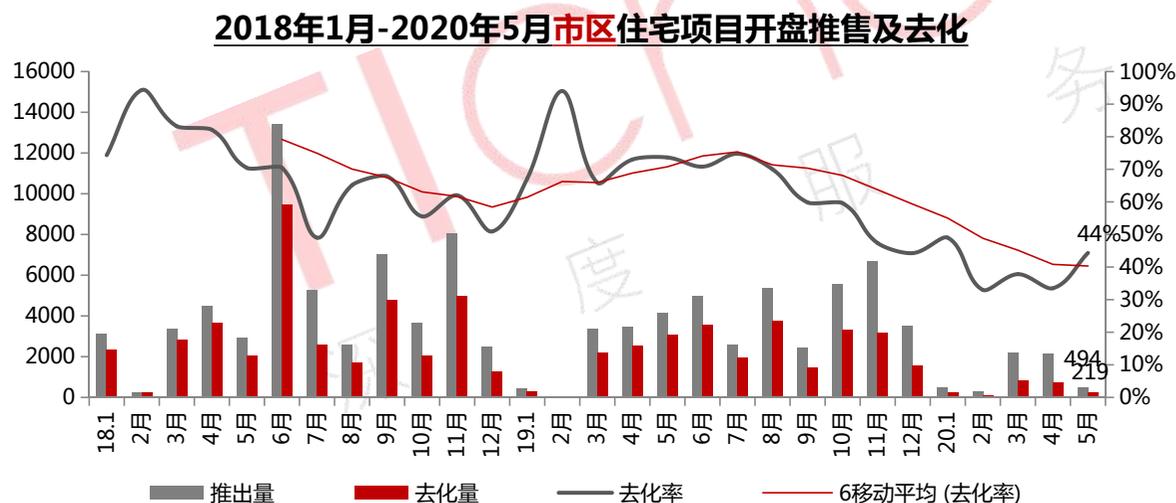
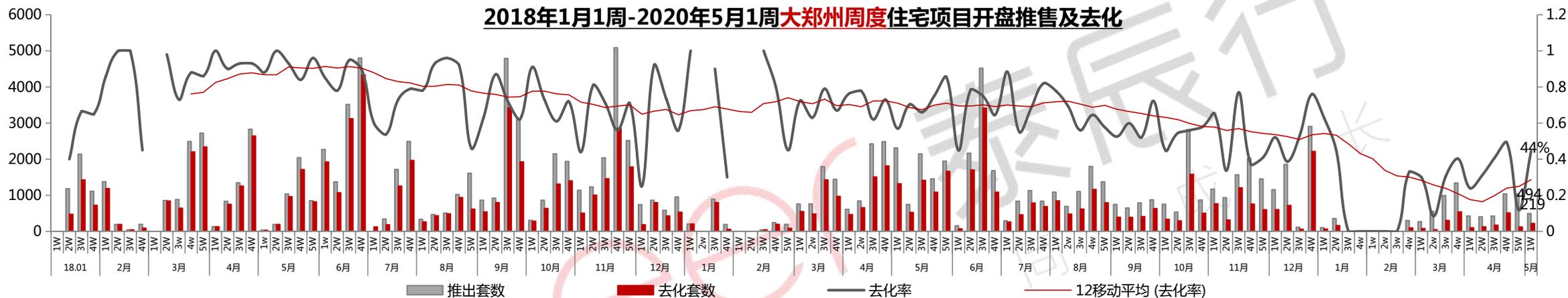
| 区域 | 预售许可证号(预售号) | 预售项目名称 | 项目名称 | 预售日期 | 预售物业类型 | 预售楼栋 | 预售总建面(万m ²) | 住宅建面(万m ²) | 住宅套数 | 非住宅建面(万m ²) | 非住宅套数 | 预售产品动态(价格元/m ²) |
|------|------------------------|----------|---------|----------|----------|---------|-------------------------|------------------------|------|-------------------------|-------|-----------------------------|
| 中原区 | 【2020】郑房预售字(4964)号 | 永威瑞和苑 | 永威西郡 | 2020/5/6 | 住宅 | 3 | 1.57 | 1.57 | 136 | 0 | 0 | 未推 |
| 中原区 | 【2020】郑房预售字(4965)号 | 永威瑞和苑 | 永威西郡 | 2020/5/6 | 住宅 | 5/9 | 4.99 | 4.99 | 488 | 0 | 0 | 未推 |
| 高新区 | (2020)郑房预售字第GX2020023号 | 金科城金寓1号楼 | 金科城 | 2020/5/7 | 商业办公 | 1 | 6.12 | 0 | 0 | 6.12 | 1407 | 未推 |
| 郑东新区 | 【2020】郑房预售字(D1046)号 | 瑞豪上林苑 | 瑞豪上林苑 | 2020/5/7 | 商业房/成套住宅 | 1-1/3 | 3.41 | 3.16 | 290 | 0.24 | 8 | 2016年交付,精装高层,均价13000(二手房) |
| 二七区 | 【2020】郑房预售字(4966)号 | 绿地城二区 | 绿地城 | 2020/5/8 | 住宅 | 10 | 1.56 | 1.56 | 138 | 0 | 0 | 已推,精装高层,均价12300 |
| 金水区 | 【2020】郑房预售字(4967)号 | 天伦悦风华苑 | 天伦城 | 2020/5/8 | 成套住宅 | 1/5/6 | 1.76 | 1.76 | 148 | 0 | 0 | 未推 |
| 郑东新区 | 【2020】郑房预售字(D1040)号 | 龙湖国际公寓 | 河南卢森堡中心 | 2020/5/9 | 服务型公寓 | 9/13/21 | 1.25 | 0 | 0 | 1.25 | 72 | 已推,精装公寓,均价24000 |
| 合计 | | | | | | | 20.66 | 13.04 | 1200 | 7.61 | 1487 | - |

本周近郊新增预售**3**个项目，其中住宅共**860**套，**12.6万m²**，未推**0**套，未推面积**0万m²**

| 区域 | 预售许可证号 (预售号) | 预售项目名称 | 项目名称 | 预售日期 | 预售物业类型 | 预售楼栋 | 预售总建面(万 m ²) | 住宅建面(万m ²) | 住宅套数 | 非住宅建面(万 m ²) | 非住宅套数 | 预售产品动态(价 格元/m ²) |
|------|-----------------|--------------|---------|----------|--------|--------------|-----------------------------|------------------------|------------|-----------------------------|------------|---------------------------------|
| 新郑 | 180086 | 新尚天地商业西 区 | 新尚天地 | 2020/5/6 | 商业服务 | 4/6/7/8 | 2.01 | 0 | 0 | 2.02 | 330 | 已推, 毛坯商铺, 均价 15000~30000 |
| 新郑 | 180110 | 新尚天地商业西 区 | 新尚天地 | 2020/5/6 | 商业服务 | 3 | 0.89 | 0 | 0 | 0.86 | 163 | 已推, 毛坯公寓, 均价7500 |
| 新郑 | 180133 | 恒大悦龙湾 | 恒大悦龙湾 | 2020/5/9 | 成套住宅 | 17/18/19 | 6.96 | 6.96 | 528 | 0 | 0 | 已推, 精装高层, 均价9400 |
| 航空港区 | G0405 | 中建·森林观澜 | 中建·森林观澜 | 2020/5/9 | 住宅 | 7/8/10/11/12 | 5.64 | 5.64 | 332 | 0 | 0 | 已推, 精装高层, 团购价, 团购价 6500 |
| 合计 | | | | | | | 15.5 | 12.6 | 860 | 2.88 | 493 | — |

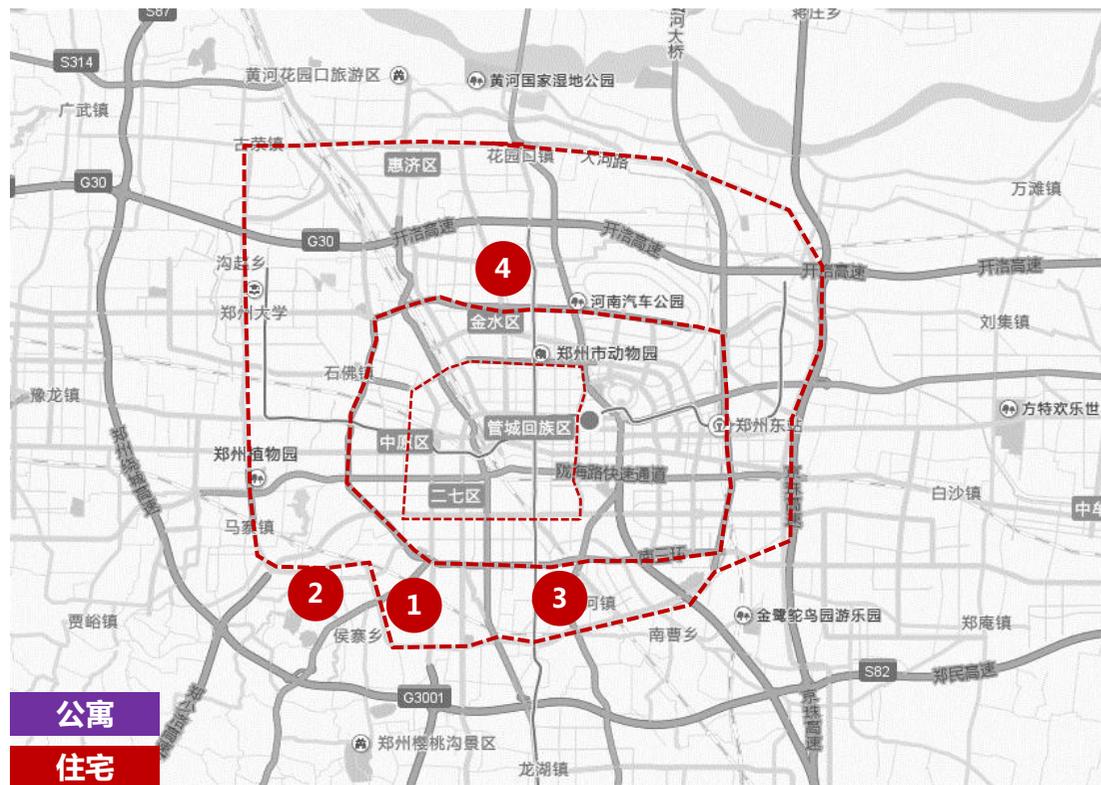
开盘数据走势

本周大郑州共计**4**个项目开盘，无近郊项目，开盘项目均位于市区，整体去化率**44%**，为今年次高点（本周开盘去化率环比+80%，同比-83%）



本周开盘汇总

本周大郑州**4个项目**开盘，共计**推出494套**，**去化219套**，**整体去化率44%**
本次开盘均为市区项目，集中于南部方向，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/m ² |
|----|----------|--------|------|------|-----|----------------------------|
| 1 | 郑州华侨城 | 小高层、洋房 | 100 | 39 | 39% | 洋房毛坯标准层均价15900，高层毛坯均价13300 |
| 2 | 招商公园1872 | 洋房 | 28 | 16 | 57% | 洋房毛坯均价12000 |
| 3 | 绿都澜湾 | 高层 | 180 | 15 | 8% | 高层毛坯均价15950 |
| 4 | 瀚宇天悦城 | 高层 | 186 | 149 | 80% | 高层毛坯：17500-17700 |
| 合计 | | | 494 | 219 | 44% | — |

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

5月4日针对一期2号院小高层3#和洋房6#进行开盘，推出100套，截止开盘当天去化39套，去化率39%

| | | | | | |
|-------|--|----|------------------------|---------------|------|
| 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 | 建面 | 总建面160万m ² | 容积率 | 1.99 |
| | 2号院60亩 | | 2号院11.3万m ² | | |
| 营售团队 | 自销 | | 解筹率 | 85% | |
| 蓄客及到访 | 4月27日开始蓄客，截止开盘当天蓄客46组 | | | | |
| 成交价格 | 洋房标准层均价15900元/m ² ，高层均价13300元/m ² (毛坯) | | | | |
| 竞品价格 | 亚星观邸高层大户型17500元/m ² (毛坯) | | | | |
| 优惠方式 | ①开盘当天定房优惠1%；②按揭优惠2%；③一次性优惠4%；④认筹20000优惠10000；⑤按时签约优惠5000； | | | | |
| 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：2020/4/26；(2020)郑房预字第4949号；67套 (2号院3#) | | | | |
| 备注 | 线上开盘 | | | | |



去化分析：

去化效果差

- 1) 开盘节点较为密集，蓄客量严重不足
- 2) 项目无首付分期、分销，自渠刺激相比全民经纪人政策力度不足
- 3) 本次推出产品面积大，总价高，导致购房门槛高

| 项目 近期 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 | 2020-4-18 | 2020-5-4 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|
| | 高层/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 ²) | 12700 (毛坯) | 12900 (毛坯) | 13000 (毛坯) | 13000 (毛坯) | 13200 (毛坯) | — | 13300 (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 | — | — | 28/68 |
| 洋房 | 推出楼栋 | 洋房9#、10#、12#、13# | 无 | 洋房13# | 洋房12# | — | 洋房8# | — | 洋房9# | — | 洋房6# |
| | 成交价格 (元/m ²) | 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 顶层15000 首层20000 | — | 标准层16200 顶层15500 首层20000 | — | 标准层16000 顶层15300 首层20000 | — | 标准层15900 顶层15300 首层20000 |
| | 成交套数/供应套数 | 54/242 | 无 | 12/32 | 10/32 | — | 24/32 | — | 17/32 | — | 11/32 |

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 (m ²) | 成交价格 | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|----------------------|---|------|------|-----|
| | 小高层 | 3# | 1D | 2T4 | 18F | 三室两厅两卫 | 106 | 13300 | 34 | 15 | 44% |
| | | | | | | 三室两厅两卫 | 128 | | 34 | 13 | 38% |
| | 洋房 | 6# | 2D | 1T2 | 8F | 四室两厅两卫 | 143 | 标准层15900 顶层15300 (无赠送) 首层20000 (赠送70m ² 地下室和45m ² 花园) | 32 | 11 | 34% |
| 合计 | | | | | | | | | 100 | 39 | 39% |

洋房6#平层图



143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

143m²
四室两厅两卫

二号院 高层3#平层图



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 (招商公园1872-销售概况)

5月10日针对**四期佳苑**，**洋房11#**进行开盘，推出**28套**，去化**16套**，去化率**57%**

| | | | | | |
|-------|--|----|--|--------------|-----|
| 项目位置 | 二七区 西四环萍湖路交汇处向南约1000米 | | 开发公司 | 郑州天地康颂置业有限公司 | |
| 占地 | 总占地465亩 四期38亩 | 建面 | 总建面54.9万m ² 四期4万m ² | 容积率 | 1.6 |
| 营售团队 | 自销+易居 | | 解筹率 | 72% | |
| 蓄客及到访 | 4月1号开始蓄客，截至开盘前认筹22组客户，开盘当天到访25组左右 | | | | |
| 成交价格 | 洋房毛坯均价12000元/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 正商生态城洋房13000元/m ² (毛坯) | | | | |
| 优惠方式 | ①当天开盘优惠2%；②一次性优惠5%；③按时签约优惠1%；④按揭优惠2% | | | | |
| 推广渠道 | 链家，贝壳佣金4.5% | | | | |
| 客户来源 | 二七区马寨侯寨客户为主，有部分附近产业园区客户 | | | | |
| 推广渠道 | 内部团购，分销带客 | | | | |
| 交房标准 | 毛坯 | | | | |
| 预售情况 | 取证日期：2020/3/27；(2019)郑房预字第4965号，28套(4号院11#) | | | | |
| 备注 | 分销带的客户不享受优惠政策(成交价12500元/m ²)，无首付分期 | | | | |



去化分析：

去化效果较差

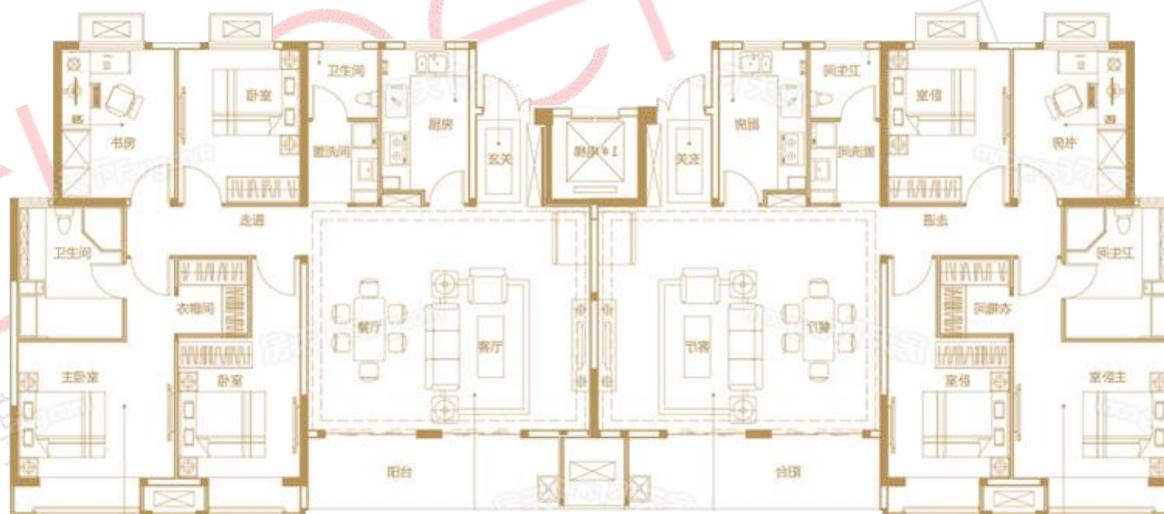
- 1) 项目地理位置偏远，周边配套不足，长期以来，去化压力较大；
- 2) 项目销售依赖团购和分销，且优惠力度较低，去化较差；
- 3) 客户地缘性特征明显，但项目位置偏西，附近村镇客户近两年对该区域发展并不看好。

| 项目 近期 开盘 | 推出时间 | | 2018-11-18 | 平推二期三期 | 2020-5-10 |
|----------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------|-----------|
| | 高层/ 小高 层 | 推出楼栋 | 无高层推售 | | 无高层推售 |
| 洋房 | 成交价格(元/m ²) | | | | |
| | 成交套数/供应套数 | | | | |
| 洋房 | 推出楼栋 | 一期洋房 2#、4#、8# | 四期洋房11# | | |
| | 成交价格(元/m ²) | 底层复式21000 标准层14500 | 标准层12000 顶层12000 首层23000 | | |
| | 成交套数/供应套数 | 50/88 | 16/28 | | |

项目动态-开盘 (招商公园1872-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型 | 面积 (m ²) | 成交价格 | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|-----|----|-----|----|--------|----------------------|--|------|------|-----|
| | 洋房 | 11# | 4D | 1T2 | 7F | 三室两厅两卫 | 143 | 标准层12000 顶层12000 首层23000 (赠送143m ² 地下室) | 28 | 16 | 57% |
| 合计 | | | | | | | | | 28 | 16 | 57% |

洋房11#平层图



143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (绿都澜湾-销售概况)

5月10日上午现场选房，推出四期高层1#，共计180套，当天去化15套，去化率约8%

| | | | | | |
|-------|---|----|-----------------------------|-----------------|-----|
| 项目位置 | 管城区紫荆山南路与宇通路交会处 | | 开发公司 | 绿都地产·郑州绿锦置业有限公司 | |
| 占地 | 390亩 | 建面 | 260万m ² (50万方商业) | 容积率 | 3.5 |
| 营销团队 | 自销 | | 解筹率 | — | |
| 蓄客及到访 | 无蓄客，截止当日上午11点半，现场到访客户20组 | | | | |
| 成交价格 | 高层毛坯均价15950元/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 永威城高层毛坯15200元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | 认筹20000优惠1%；按时签约加30000可购买负一楼车位一个；加10000可购买负二楼车位一个 | | | | |
| 客户来源 | 以管城地区周边县市有刚需需求，对项目户型和价位有一定认可度的客户为主 | | | | |
| 推广渠道 | 无分销 | | | | |
| 预售情况 | 【2020】郑房预售字(4941)号 | | | | |
| 备注 | 首付10%，剩余分两年四次 | | | | |

| | | | | | | |
|------------|----|-----------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 项目近期开盘(四期) | 高层 | 推出时间 | 2018-01-21 | 2018-3-31 | 2020-01-11 | 2020-05-10 |
| | | 推出楼栋 | 7#、8# | 3# | 2# | 1# |
| | | 成交价格 | 13300-13500元/m ² | 13500元/m ² | 15700元/m ² | 15950元/m ² |
| | 洋房 | 成交套数/供应套数 | 470/528 | 313/317 | 160/170 | 15/180 |
| | | 推出楼栋 | | | | |
| | | 成交价格 | 本项目无洋房推售 | 本项目无洋房推售 | 本项目无洋房推售 | 本项目无洋房推售 |
| | | 成交套数/供应套数 | | | | |



去化分析：

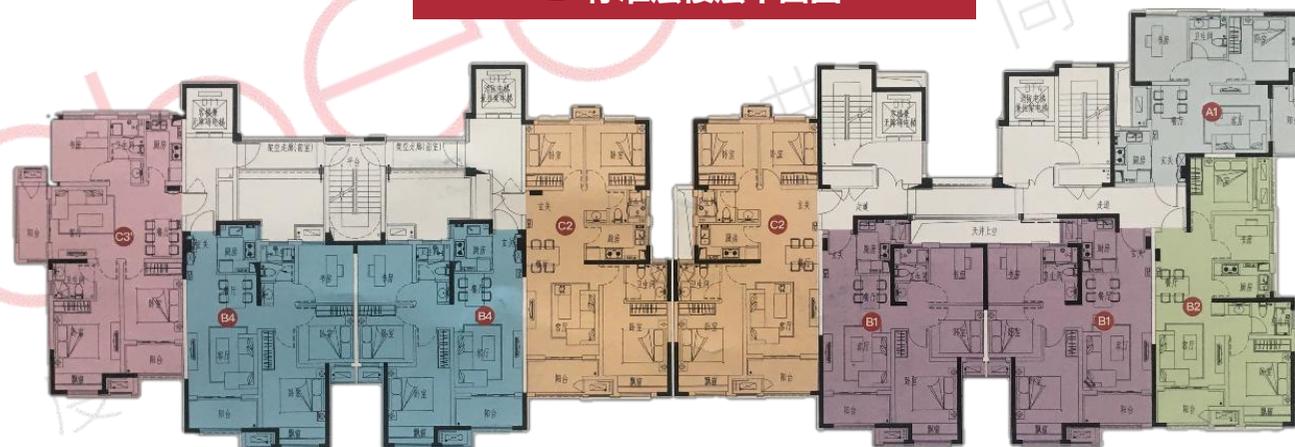
- 1) 该项目前期交付品质较好，对潜在客户建立了良好的印象；社区内相关配套基本落地，创新街小学，郑州八中分校已开始招生，成为吸引客户的一大卖点；
- 2) 此次加推无分销无集中蓄客，客户量不足；
- 3) 产品设置均为刚需小户型，但两梯五户的小户型在同区域的产品中不具备很强的竞争力；
- 4) 此次加推的1#东单元临近小型变电站和垃圾站，会有一些的负面影响；
- 5) 该项目临近地铁五号线站马屯站，同时周边有运河生态区，打造地铁口+运河景观的区位优势。

项目动态-开盘 (绿都澜湾-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型 | 面积 (m ²) | 成交价格 (元/m ²) | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|-----|--------|----------------------|--------------------------|------|------|-----|
| | 高层 | 1# | 2D | 2T4 | 15F | 三室两厅两卫 | 104 | 15900-16000 | 15 | 0 | 0% |
| | | | | | | 三室两厅一卫 | 89 | | 30 | 10 | 33% |
| | | | | | | 三室两厅两卫 | 106 | | 15 | 0 | 0% |
| | | | | | | 三室两厅两卫 | 106 | | 24 | 0 | 0% |
| | | | | 2T5 | 24F | 三室两厅两卫 | 106 | 15700 | 72 | 5 | 7% |
| | | | | | | 三室两厅一卫 | 89 | | 24 | 0 | 0% |
| | | | | | | 两室两厅一卫 | 74 | | 24 | 0 | 0% |
| | | | | 合计 | | | | | | | |

1#标准层楼层平面图

→ 东



A1 : 74m²两室两厅一卫

B2 : 89m²三室两厅一卫

C3:104m²三室两厅两卫

B4:89m²三室两厅一卫

C2 : 106m²三室两厅两卫

B1:89m²三室两厅一卫

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-销售概况)

5月10日针对**高层9#**进行选房，上午推出136套，下午加推50套，共计**186套**，去化**149套**，去化率**80%**

| | | | | | |
|-------|---|----|-------------------------|---------------|---------|
| 项目位置 | 金水区文化路与三全路西南角 | | 开发公司 | 河南瀚宇天悦城置业有限公司 | |
| 占地 | 97亩(一期) | 建面 | 31.6m ² (一期) | 容积率 | 4.9(一期) |
| 营销团队 | 自销&泰辰 | | 解筹率 | — | |
| 蓄客及到访 | 无蓄客 | | | | |
| 成交价格 | 毛坯均价：17500-17700元/m ² | | | | |
| 竞品价格 | 美盛教育港湾高层毛坯：18000元/m ² | | | | |
| 优惠方式 | 认购总房款减2万，额外优惠2% | | | | |
| 客户来源 | 以金水区客户为主要来源 | | | | |
| 推广渠道 | 链家：1.5% | | | | |
| 预售情况 | 取证日期：2020/4/29；(2020)郑房预字第4960号；9#，271套 | | | | |
| 交房标准 | 毛坯 | | | | |
| 备注 | 五证齐全；首付借款：两年四次，无利息 | | | | |



本次开盘去化分析

本次开盘效果较好：

- 1) 本次开盘引入链家分销，带客量较多；
- 2) 房源面积较小，为80-98m²两房、三房，属于区域销售主力面积

| 项目近期开盘 | 推出时间 | | 2019-9-21 | 2019-12-25 | 2020-3-21 | 2020-5-10 |
|-----------|--------|------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| | 小高层/高层 | 推出楼栋 | | 10/15# | 16# | 11# |
| 成交价格 | | | 16600元/m ² | 17200-17400元/m ² | 17200-17400元/m ² | 17500-17700 |
| 成交套数/供应套数 | | | 264/406 | 50/272 | 25/271 | 149/186 |

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-产品分析)

| 推售房源 | 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型 | 面积 (m ²) | 成交价格 (元/m ²) | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|----|-----|----------------------------------|--------|----------------------|--------------------------|------|------|-----|
| | 高层 | 9# | 2D | 2T4 | 34F (2单元18-34F) (1单元1-17F) | 两室两厅一卫 | 80 | 17600 (顶层底层16700) | 47 | 149 | 80% |
| | | | | | | 三室两厅一卫 | 96 | | 47 | | |
| | | | | | | 三室两厅一卫 | 98 | | 92 | | |
| | | | | | | 合计 | | | | | |



土地梳理-总览

本周大郑州仅登封供应1宗住宅地，共36亩；成交土地2宗，为郑州华侨城后期用地，共计122亩，新密12宗地成交结果未公布，共计730亩；下周竞拍4宗土地，皆位于远郊，共计280亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比-96%



本周成交：环比-59%



本周地价：环比+71%

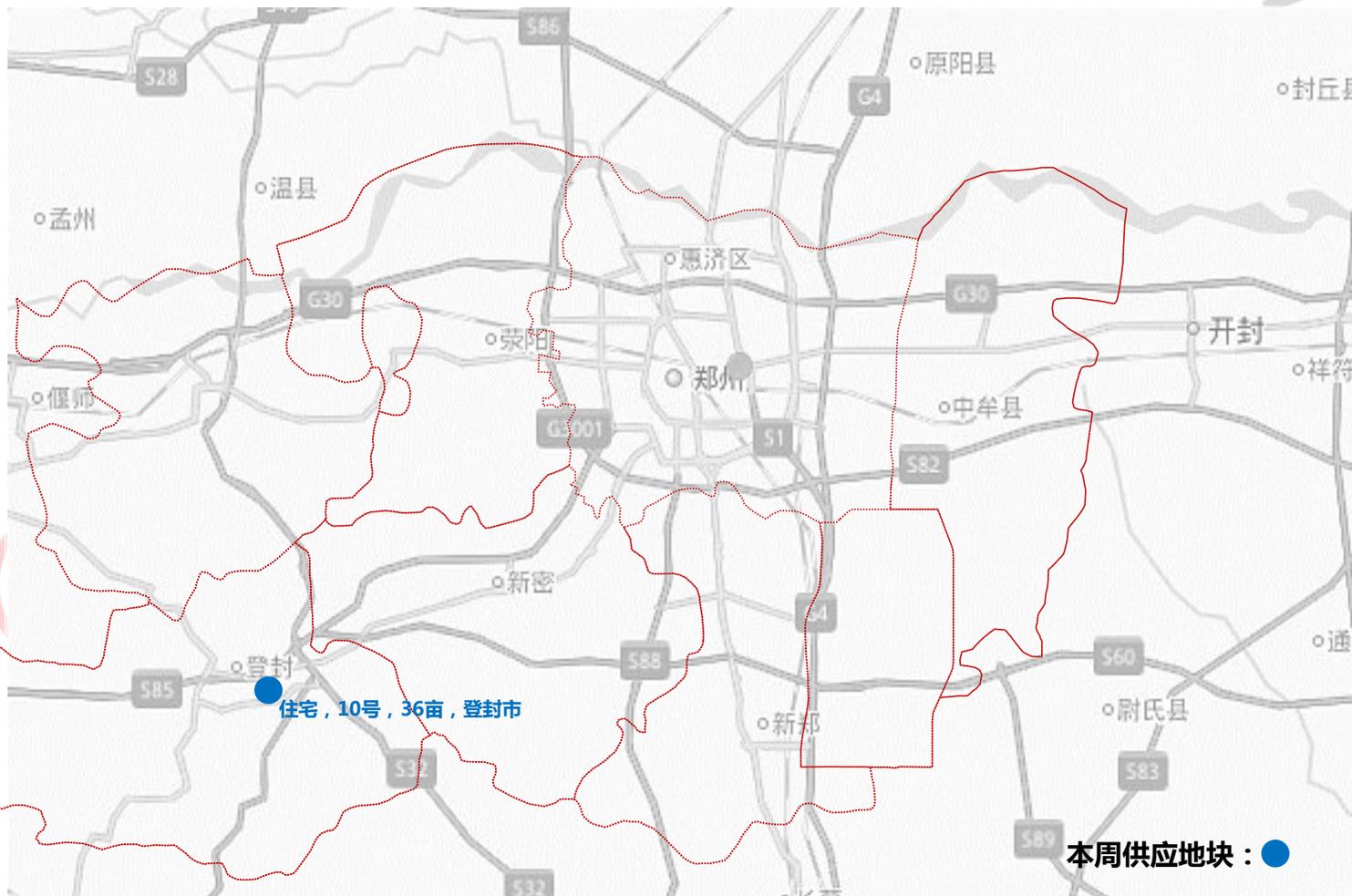


本周楼面价：环比+97%

| 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/m ²) | 亩 | 宗数 | 亩 | 宗数 |
| 市内八区 | 0 | 0 | 122 | 2 | 730 | 4379 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 近郊 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 远郊 | 36 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 280 | 4 |

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周大郑州土地供应分布图

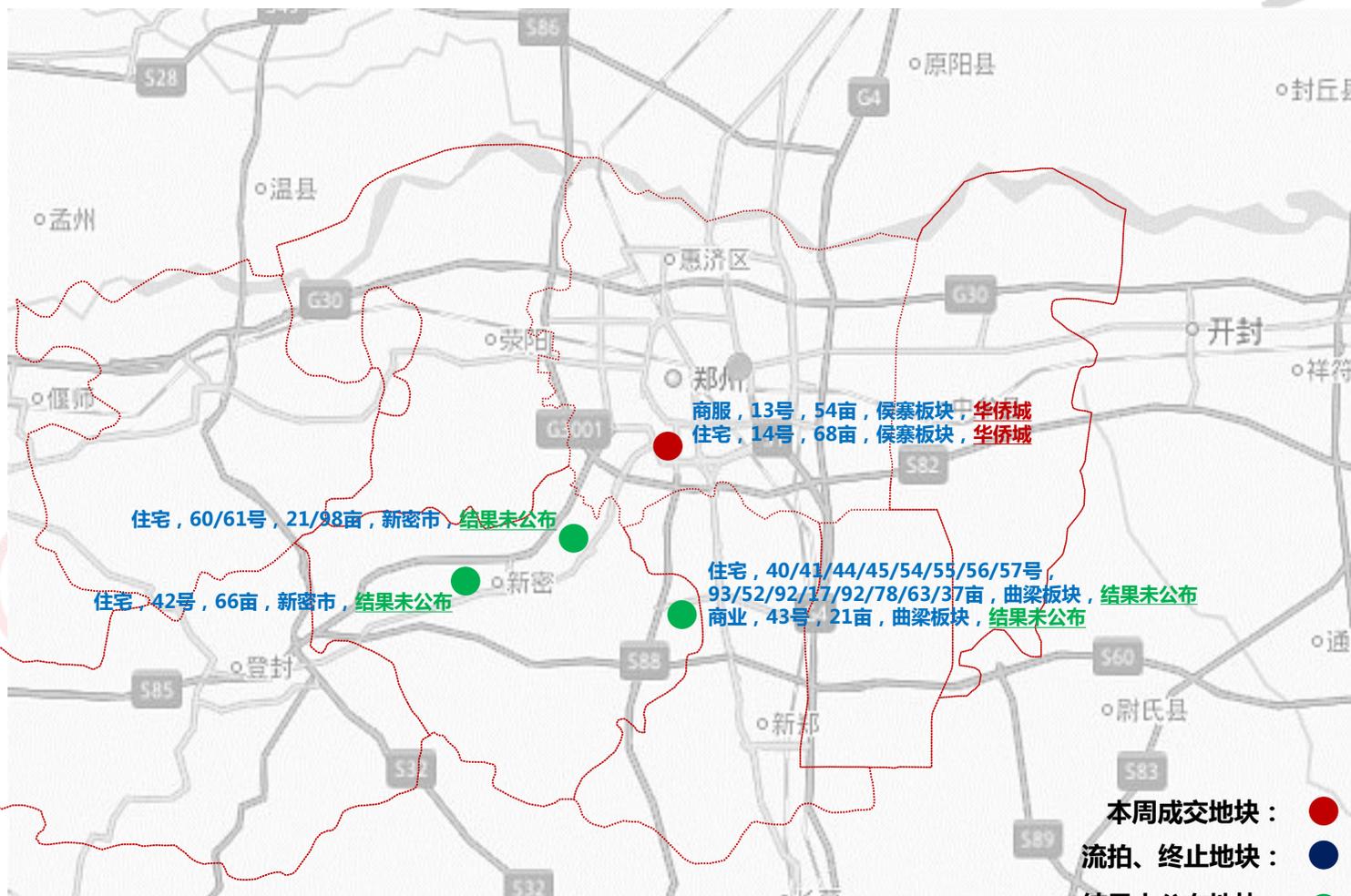


数据来源：公共资源交易中心

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 |
|----------|----------|-----------------|----------------|----|-------|----|----------|-----|---------|------------|------------|----|------------------|-----|------|----|
| 2020/5/7 | 2020/6/5 | 登政出[2020]10号(网) | 登封市阳城路以东、蝎子山以西 | 登封 | 36 | 住宅 | 4.80 | 2 | 9603.99 | 267 | 2002 | 建业 | 登封市中岳文化产业苑建设开发用地 | — | 商品房 | — |
| 合计 | | | | | 36 | — | 4.80 | | | | | — | | | | |

本周大郑州土地成交分布图



- 本周成交地块: ●
- 流拍、终止地块: ●
- 结果未公布地块: ●

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(亩) | 用途 | 是否安置 | 建面(万㎡) | 容积率 | 成交价(万元) | 单价(万元/亩) | 楼面价(元/㎡) | 溢价率 | 周边标杆项目售价(元/㎡) | 参与企业数量 | 买受人 | 备注 |
|----------|-----------------|-----------|-----|-------|----|------|--------|-------|---------|----------|----------|-----|---------------|--------|---------------|-------|
| 2020/5/7 | 郑政出〔2020〕13号(网) | 柳江路南、夏至路西 | 二七区 | 54 | 商服 | 商品房 | 9.00 | 2.5 | 39291 | 728 | 4366 | 0% | 绿地城高层精装12300 | 1 | 郑州华侨城都市置业有限公司 | 郑州华侨城 |
| 2020/5/7 | 郑政出〔2020〕14号(网) | 丹霞街南、夏至路西 | 二七区 | 68 | 住宅 | 商品房 | 11.31 | 2.5 | 49647 | 731 | 4389 | 0% | 绿地城高层精装12300 | 1 | 郑州华侨城都市置业有限公司 | 郑州华侨城 |
| 合计 | | | | 122 | — | | | 20.31 | — | | | | | | | |

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(亩) | 用途 | 是否安置 | 建面(万㎡) | 容积率 | 成交价(万元) | 单价(万元/亩) | 楼面价(元/㎡) | 溢价率 | 周边标杆项目售价(元/㎡) | 参与企业数量 | 买受人 | 备注 |
|----------|-------------|-------------------------------|----|-------|----|------|--------|-------|---------|----------|----------|-----|------------------|--------|------|---------|
| 2020/5/8 | 2020-40号(网) | 杨庄路东侧、迎宾大道南、大学南路西 | 新密 | 93 | 住宅 | — | 12.36 | 2 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-41号(网) | 杨庄路东侧、大学南路西、岗北街北侧 | 新密 | 52 | 住宅 | — | 6.93 | 2 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-43号(网) | 浙大路西、高洼街南侧、大学南路东侧、劳动街北侧 | 新密 | 21 | 商业 | — | 4.93 | 3.5 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-44号(网) | 浙大路西侧、高洼街南侧、大学南路东、劳动街北侧 | 新密 | 92 | 住宅 | — | 12.23 | 2 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-45号(网) | 浙大路西侧、高洼街南侧、大学南路东、劳动街北 | 新密 | 17 | 住宅 | — | 2.33 | 2 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-54号(网) | 康宁路西侧、岗北街南、浙大路东侧、岗牛大街北侧 | 新密 | 92 | 住宅 | — | 12.29 | 2 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-60号(网) | 迎宾路南侧、人民路东侧(白寨镇刘堂村) | 新密 | 21 | 住宅 | — | 2.10 | 1.5 | — | — | — | — | 永威金城上院毛坯洋房9200 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-61号(网) | 丹江路东侧、花园路南、东环路西、健康路北侧(白寨镇刘堂村) | 新密 | 98 | 住宅 | — | 9.81 | 1.5 | — | — | — | — | 永威金城上院毛坯洋房9200 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-42号(网) | 新惠街东、屏阳路南、惠丰街西 | 新密 | 66 | 住宅 | 安置 | 7.90 | 1.8 | — | — | — | — | 旭瑞和昌溱水壹号高层毛坯6500 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-55号(网) | 天安街南侧、郑风大道东侧、五虎街北侧、人和路西 | 新密 | 78 | 住宅 | 安置 | 10.38 | 2 | — | — | — | — | 旭瑞和昌溱水壹号高层毛坯6500 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-56号(网) | 天安街南侧、郑风大道东、五虎街北侧、人和路西 | 新密 | 63 | 住宅 | 安置 | 8.40 | 2 | — | — | — | — | 旭瑞和昌溱水壹号高层毛坯6500 | — | — | 成交结果未公布 |
| 2020/5/8 | 2020-57号(网) | 裕中路东、庙北街南、曲梁西路西侧、郑尧东路北侧 | 新密 | 37 | 住宅 | 商品房 | 5.97 | 2.4 | — | — | — | — | 绿地溱水小镇高层毛坯8400 | — | 东方今典 | 成交结果未公布 |
| 合计 | | | | 730 | — | | | 95.63 | — | | | | | | | |

楼市分享-新盘 (恒大林溪郡-项目概况)

项目位于常西湖新区，北临四大中心，低密生态改善社区



| | |
|------|---|
| 位置 | 中原区 淮河西路北、雪松路东 |
| 开发商 | 郑州恒泓置业有限公司(恒大) |
| 占地面积 | 94.71亩(首期) |
| 容积率 | 1.99 |
| 建筑面积 | 12万m ² (首期) |
| 绿化率 | 35% |
| 物业类型 | 高层、洋房 |
| 装修 | 精装(预计精装标准1500元/m ²) |
| 物业公司 | 恒大金碧物业 |
| 销售团队 | 自销(销售70人,渠道+电销共200人) |
| 内部配套 | 内部配备约2600m ² 多功能名仕会所——包括室内恒温泳池、多功能健身房、棋牌室、桌球室、茶艺室、舞蹈室、西餐厅等十余项配套设施;自建幼儿园、常西湖外国语小学、常西湖外国语中学及规划优质高中等一站式教育资源;周边郑州实验小学、一五三小学、郑州36中、郑州一中、郑州外国语小学(在建中)等名校林立;常西湖新区拟新建学校19所(含项目小学、中学) |
| 目前阶段 | 目前处于前期咨询阶段,预计6月底开盘 |

2020.1.15

恒大以5106元/m²的楼面价底价拿地

2020.5.1

城市展厅开放,进入宣传阶段

2020.5.1至今

销售团队蓄客阶段

2020.6月底

预计开盘

楼市分享-新盘 (恒大林溪郡-地块指标)

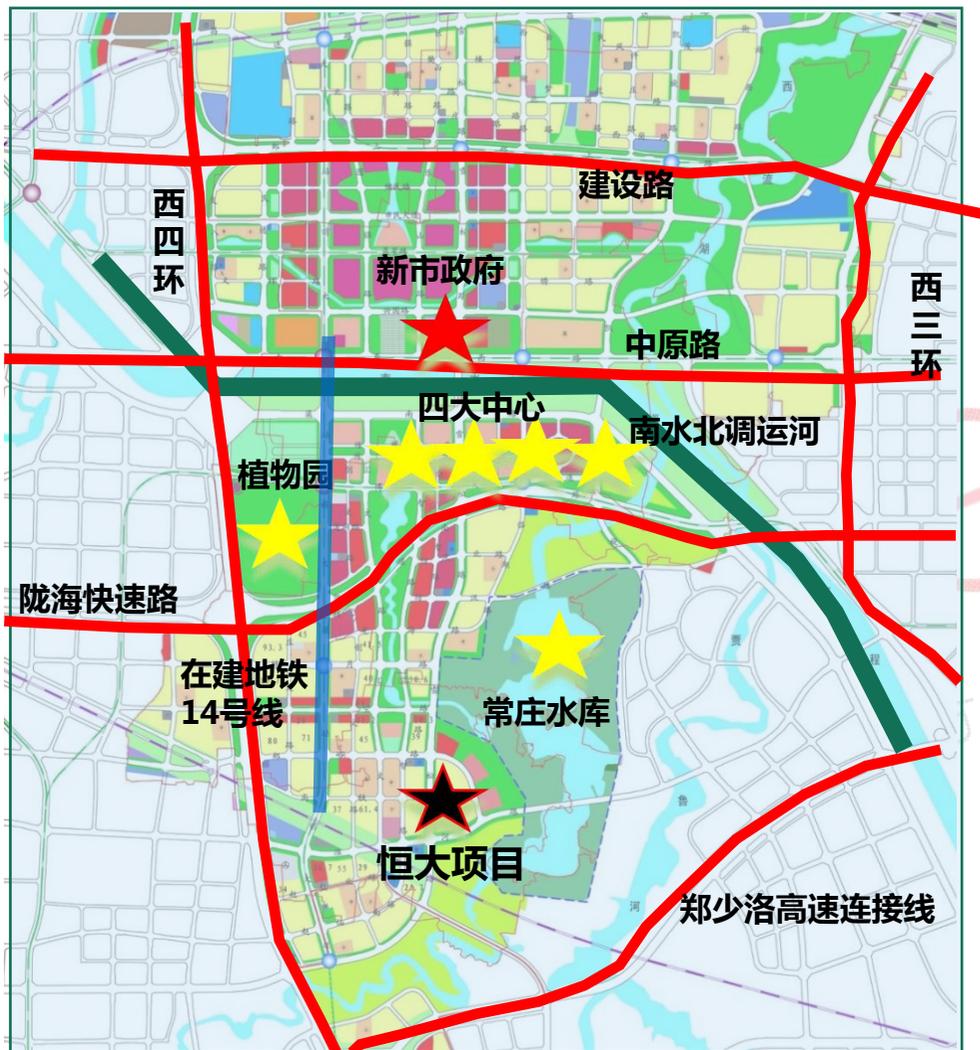
恒大林溪郡为刁沟棚户区改造项目，紧邻地铁14号线，总用地面积约865亩，其中开发用地603亩，建面83万m²；安置用地261亩，建面60万m²

| 分类 | 地块序号 | 占地 (亩) | 建面 (万m ²) | 容积率 |
|------|------------|--------|-----------------------|-----|
| 安置地块 | DG-1 (已拿地) | 89.68 | 20.82 | 3.5 |
| | DG-2 | 17.85 | 3.57 | 3 |
| | DG-3 (已拿地) | 42.36 | 9.88 | 3.5 |
| | DG-4 | 51.16 | 11.94 | 3.5 |
| | DG-10 | 60.3 | 1.47 | 3.5 |
| | 合计 | 261.35 | 60.28 | — |
| 开发地块 | DG-5 | 93.25 | 12.43 | 2 |
| | DG-6 | 33.77 | 2.25 | 1 |
| | DG-7 | 37.36 | 1.99 | 0.8 |
| | DG-8 | 38.54 | 2.06 | 0.8 |
| | DG-9 (已拿地) | 94.71 | 12.63 | 2 |
| | DG-11 | 61.5 | 8.20 | 2 |
| | DG-12 | 37 | 7.40 | 3 |
| | DG-13 | 29.12 | 3.88 | 2 |
| | DG-14 | 54.82 | 10.96 | 3 |
| | DG-15 | 26.7 | 5.34 | 3 |
| | DG-16 | 25.36 | 3.38 | 2 |
| | DG-17 | 47.33 | 9.47 | 3 |
| | DG-18 | 23.7 | 3.16 | 2 |
| 合计 | 603.16 | 83.15 | — | |
| 合计 | 864.51 | 143.43 | — | |



| 土地编号 | 区域 | 土地位置 | 面积 (亩) | 土地用途 | 容积建面 (万m ²) | 容积率 | 成交单价 (万元/亩) | 成交楼面价 (元/m ²) | 溢价率 | 买受人 | 出让方式 | 成交时间 |
|------------------|-----|------------|--------|------|-------------------------|-----|-------------|---------------------------|-----|-----|------|-----------|
| 郑政出〔2018〕165号(网) | 中原区 | 郑峪路南、站前大道西 | 89 | 住宅 | 20.88 | 3.5 | 724 | 3103 | 0% | 恒大 | 勾地 | 2019/1/8 |
| 郑政出〔2018〕166号(网) | 中原区 | 高铁北路北、创文路西 | 42 | 住宅 | 9.88 | 3.5 | 724 | 3102 | 0% | 恒大 | 勾地 | 2019/1/8 |
| 郑政出〔2019〕92号(网) | 中原区 | 雪松路东、高铁北路南 | 95 | 住宅 | 12.63 | 2.0 | 681 | 5106 | 0% | 恒大 | 勾地 | 2020/1/15 |

楼市分享-新盘 (恒大林溪郡-区域利好)



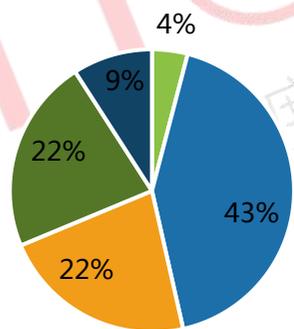
- 交通情况：地铁10号线（建设中，2020年年底通车）、地铁14号线莲湖站临近项目，距离一期地块1.5公里；周边陇海高架、西四环、郑少洛高速连接线等多条城市主干道，多维交通路网聚合
- 教育资源：项目一期规划一所优质幼儿园，区域内常西湖外国语小学（确定2021年交付使用；**购房签协议可入学**）、常西湖外国语中学（**购房签协议可入学**）、郑州实验小学、一五三小学、郑州市三十六中、郑州一中、郑州外国语小学等优质教育资源。
- 医疗资源：距离郑州大学附属医院马寨分院1.5公里；北侧五公里内有一五三中心医院
- 商业情况：一期规划有一所会所，满足日常生活需求；四大中心商业街直线距离2公里；区域内有金马凯旋广场及中原万达等优质商业。
- 生态资源：植物园、常庄水库等

楼市分享-新盘 (恒大林溪郡-户型配比)

规划有9栋高层+6栋洋房及一所内部会所，售楼部后期改为青少年宫。规划高层1035户，停车位1192个。高层户型规划为86-136m²，其中97m²三房为主力，洋房以135m²及140m²为主。前期销售以高层为主，目前洋房户型暂未释放



户型配比



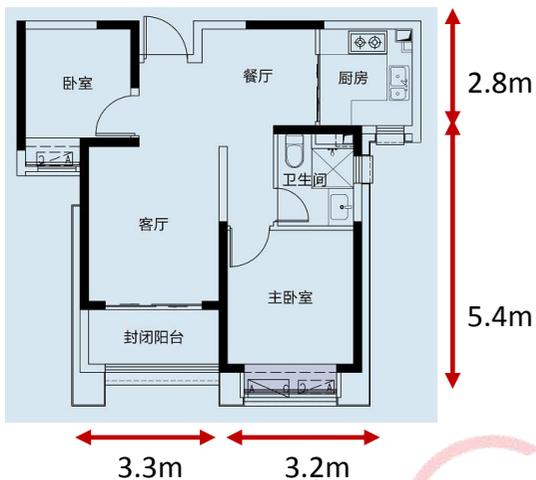
- 86m²两室两厅一卫
- 97m²三室两厅一卫
- 101m²三室两厅一卫
- 119m²三室两厅两卫
- 136m²四室两厅两卫

| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户 | 层数 | 户型排布 | 面积 (m ²) | 房型 | 套数 | 占比 |
|------|-----|-----|-----|---------------|---------------|----------------------|--------|------|------|
| 高层 | 3# | 1D | 2T4 | 21F | 97+119+119+97 | 97 | 三室两厅一卫 | 42 | 4% |
| | | | | | | 119 | 三室两厅两卫 | 42 | 4% |
| | 5# | 1D | 2T4 | 21F | 97+119+119+97 | 119 | 三室两厅两卫 | 42 | 4% |
| | | | | | | 97 | 三室两厅一卫 | 42 | 4% |
| | 6# | 2D | 2T4 | 21F | 97+101+101+97 | 97 | 三室两厅一卫 | 84 | 8% |
| | | | | | | 101 | 三室两厅一卫 | 84 | 8% |
| | 8# | 1D | 2T3 | 21F | 136+97+119 | 136 | 四室两厅两卫 | 21 | 2% |
| | | | | | | 97 | 三室两厅一卫 | 21 | 2% |
| | | | | | | 119 | 三室两厅两卫 | 21 | 2% |
| | 10# | 2D | 2T4 | 26F | 97+101+101+97 | 97 | 三室两厅一卫 | 104 | 10% |
| | | | | | | 101 | 三室两厅一卫 | 104 | 10% |
| | 13# | 1D | 2T4 | 21F | 136+97+97+119 | 136 | 四室两厅两卫 | 21 | 2% |
| | | | | | | 97 | 三室两厅一卫 | 42 | 4% |
| | | | | | | 119 | 三室两厅两卫 | 21 | 2% |
| | 15# | 2D | 2T3 | 26F | 136+97+119 | 136 | 四室两厅两卫 | 52 | 5% |
| | | | | | | 97 | 三室两厅一卫 | 52 | 5% |
| | | | | | | 119 | 三室两厅两卫 | 52 | 5% |
| | 17# | 1D | 2T4 | 21F | 101+86+86+101 | 101 | 三室两厅一卫 | 42 | 4% |
| 86 | | | | | | 两室两厅一卫 | 42 | 4% | |
| 18# | 1D | 2T4 | 26F | 97+119+119+97 | 97 | 三室两厅一卫 | 52 | 5% | |
| | | | | | 119 | 三室两厅两卫 | 52 | 5% | |
| 合计 | | | | | | | | 1035 | 100% |

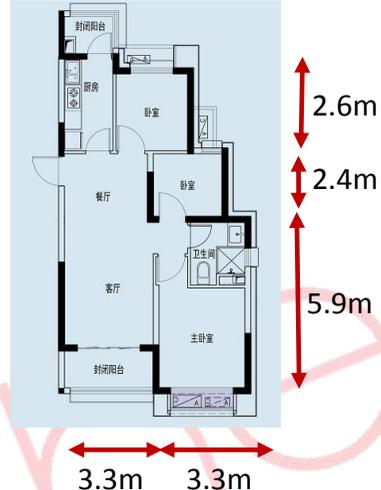
楼市分享-新盘 (恒大林溪郡-户型分析)

项目高层户型空间设计合理，均有飘窗赠送，其中97-136m²配备南北双阳台，通风采光性较好；缺点在于卫生间没有做到干湿分离，86m²两房餐厅与客厅分隔开空间感较差，97和101m²三房只做了一个卫生间，功能空间较少

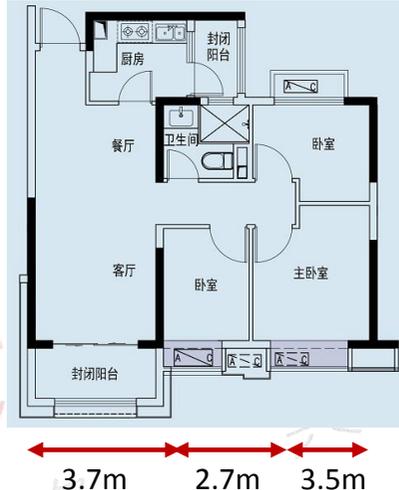
86m² 两室两厅一卫



97m² 三室两厅一卫



101m² 三室两厅一卫



119m² 三室两厅两卫



136m² 四室两厅两卫



| 户型编号 | 面积 | 边/中间套 | 房型 | 通透/半通透/不通透 | 公摊 | 赠送率 | 赠送面积 | 梯户比 | 南向房间个数 | 客厅尺寸(开间*进深) | 主卧尺寸 | 次卧尺寸 | 小卧尺寸 | 单层南向总面宽 | 总进深 | 卫生间是否干湿分离 | 明暗 | 阳台个数 | 阳台功能 |
|------|-----|-------|------|------------|---------|-----|------|-----|--------|-------------|--------------|---------|---------|---------|-------|-----------|----|------|---------|
| 1 | 86 | 中 | 两房一卫 | 半通透 | 25%-30% | 2% | 1.4 | 2T4 | 2 | 3.3*3.9 | 3.2*3.8 | 3.0*2.8 | — | 6.5 | 8.2 | 否 | 明 | 1 | 晾晒衣物、休闲 |
| 2 | 97 | 边 | 三房一卫 | 半通透 | 25%-30% | 1% | 1.4 | 2T4 | 2 | 3.3*2.4 | 3.2*3.3 6 | 2.6*2.7 | 2.4*2.4 | 6.5 | 14.35 | 否 | 明 | 2 | 晾晒衣物、休闲 |
| 3 | 101 | 中 | 三房一卫 | 半通透 | 25%-30% | 3% | 2.65 | 2T4 | 3 | 3.3*3.5 | 3.2*3.5 | 3.2*3 | 2.3*3 | 8.8 | 9.1 | 否 | 明 | 2 | 晾晒衣物、休闲 |
| 4 | 119 | 边 | 三房两卫 | 通透 | 25%-30% | 1% | 1.55 | 2T4 | 2 | 3.7*3.4 | 3.5*4.7 | 3.5*2.7 | 2.3*2.5 | 7.2 | 12.7 | 是 | 明 | 2 | 晾晒衣物、休闲 |
| 5 | 136 | 边 | 三房两卫 | 通透 | 25%-30% | 2% | 2.9 | 2T3 | 3 | 3.9*3.4 | 3.6*4.1 | 3.0*2.7 | 2.6*3.4 | 10.1 | 9.3 | 否 | 明 | 2 | 晾晒衣物、休闲 |

楼市分享-新盘 (恒大林溪郡-精装展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

装修采用现代风格，标准为1500元/m²



电线电缆开关：甄选品牌电器开关面板



门锁：优质金属，细腻触感，工艺升级，纯铜锁芯



地板：品牌复合地板，耐磨系数高，防腐



入户门：采用复合型材料，安全度高



智慧社区：借助大数据、人工智能、云计算等前沿技术



门锁：门框采用梯式凹槽设计，外撬力越大内部紧锁力越强



卫浴花洒：表面采用优质镀层，锌金底座，美观实用

优势：

区域利好：常西湖新区为市政新中心，区域内规划配套完善，利好明显

生态资源：地块北侧临近郑州植物园，东临常庄水库，生态环境较好；

交通便利：地块临近西四环、陇海快速路城市主干道，对外交通便利；紧邻地铁14号线莲湖站，同时距离地铁6号线较近，通达性较好

劣势：

临近高架、铁路：地块临近陇海路高架、西四环，大车较多，环境嘈杂；郑西客运专线从地块经过，影响居住体验感

配套匮乏：短期内生活配套较为匮乏，区域缺少基本的商业生活等配套，尚无居住氛围

产品劣势：阳台全封闭无赠送

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：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>