



郑州市场周报【2020年第22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

本次郑州市内3个区域和新郑的契税补贴政策主要为补贴财政的手段之一，时间主要为6-7月，先缴纳后补贴

2 市场监控

6月2周在售项目290个，成交3365套，同比+26%，环比+21%；单盘周均来访同比-24%，环比+7%，单盘周均成交量同比持平，环比+20%

3 项目动态

本周大郑州8个项目开盘，共计推出1839套，去化1065套，住宅去化率35%，公寓去化率66%本周5个住宅项目开盘，3个公寓项目开盘；其中7个位于市区，恒大未来之光位于航空港区

4 土地市场

本周大郑州供应5宗地，郑东新区东润城项目（1宗），二七区八卦庙城改万科水晶城（1宗），经开区商业用地（2宗），上街区商业用地（1宗），共224亩；成交结果未公布1宗，共计13亩；预计下周竞拍5宗土地，共计443亩

5 新盘分享

保利天汇

1、央行：多热点地区房贷新增占比回落（2020.6.08）



- 央行官方发布消息称，2019年区域房地产市场及房地产信贷运行总体平稳，多个热点地区房地产贷款新增占比持续回落。数据显示，多个热点地区房地产贷款新增占比持续回落。
- 2019年，深圳市房地产贷款新增额在全部贷款新增额中的占比为26.4%，同比下降14.9个百分点；天津市房地产贷款新增额在全部贷款新增额中的占比为35.8%，同比下降7.7个百分点；浙江房地产贷款新增额在全部贷款新增额中的占比为31.4%，同比下降10个百分点。个人住房贷款首付比例处于稳健水平。

2、三亚开展保障性住房大整治：打击违规炒卖、转租、转借等行为（2020.6.08）



- 6月8日消息，为加快推进保障性住房领域历年审计发现问题整改工作，规范保障性住房建设和管理，三亚市住房和城乡建设局决定在全市保障性住房开展一次专项整治。专项整治内容主要包括：全面查找保障性住房建设、分配和后续管理环节存在的问题，以点带面，深入整改，以加强项目建设规范化，打击违规炒卖、转租、转借保障性住房的行为，净化保障性住房建设与管理领域的环境，不断提高保障性住房管理精细化水平。

3、房企加大推盘力度 楼市成交逐渐复苏（2020.6.10）



- 随着疫情防控基本平稳，房地产行业复工复产扎实推进，企业为了进一步弥补前期疫情对销售的负面影响，加大了推盘力度，力求资金尽快回笼。在市场预期稳步恢复的背景下，楼市成交也逐渐复苏。
- 5月，地方政府在“房住不炒”的楼市调控总基调指导下，因城施策更加灵活，但是房地产市场恢复速度略显不同。其中，一线及核心二线城市市场需求整体恢复较快；部分三四线城市受人口、产业等多重因素影响，市场需求恢复相对缓慢。
- 中国指数研究院数据显示，截至6月7日，受监测的12个一二线主要城市库存总量环比微幅上升0.04%。截至6月首周，受监测城市中北京升幅较高，为4.44%；福州紧随其后，升幅为4.08%；温州升幅较小，为0.24%。监测城市中，东营库存环比降幅较高，为6.06%。

4、天津：老城改造、新城开发和居住区建设必须配建幼儿园（2020.6.10）



- 6月9日，天津市人民政府办公厅发布《天津市住宅小区配套幼儿园规划建设管理办法》，提出老城区（棚户区）改造、新城开发和居住区建设必须将配套建设幼儿园纳入公共管理和公共服务设施建设规划，并按照相关标准和规范予以建设。
- 另外，《办法》还规定，小区配套幼儿园由所在地区人民政府统筹安排建成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。

5、10天14城发布购房补贴政策，人才引进政策配套购房优惠（2020.6.10）



- 6月10日下午，衢州市人才政策正式发布，给予博士研究生60平方米购房补贴（100万元左右）、给予硕士研究生最高30平方米购房补贴（50万元左右）、给予本科生最高15平方米购房补贴（25万元左右），教师、医生岗位的，按照相同层次人生补助标准的120%执行……至此，6月的前10天，先后有14个城市发布了购房补贴政策。从本科生购房每月补贴1500元到最高购房补贴达300万元，再到产业人才最高购房补贴提升至500万元，此外还有租房补贴3年，或依据学历不同，租房给予每个月不同补贴额度等，各种配套吸引人才的购房补贴政策扎堆式发布。

6、广东江门将实施“零门槛”、全放开的落户政策（2020.6.10）



- 近日，广东江门市发布《进一步推进户籍制度改革实施方案》，将在7月5日正式实施一系列“零门槛”、全放开的落户政策。新政策取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件。据了解，此次落户条件修订后，江门市将成为广东省内落户门槛最低的地级市。

1、郑州：济南市党政代表团来郑考察 两市签署协同实施黄河战略合作协议（2020.6.08）



- 6月7日至8日，山东省省委常委、济南市委书记孙立成率领济南市党政代表团来我市，围绕黄河流域生态保护和高质量发展、城市规划建设、产业转型发展等进行考察，共商两市合作，协同推进黄河流域生态保护和高质量发展战略实施。河南省省委常委、郑州市委书记徐立毅陪同考察并主持座谈会。在郑期间，代表团成员在黄河国家文化公园考察了我市推进黄河流域生态保护和高质量发展战略实施情况，参观了郑东新区CBD、龙湖金融岛、龙湖湿地公园、龙湖公共艺术中心，并深入郑州煤矿机械集团股份有限公司考察企业发展情况。会上，济南市人民政府、郑州市人民政府签署合作协议，双方将在沿黄生态保护、弘扬黄河文化等方面进一步深化合作，协同实施黄河流域生态保护和高质量发展战略，携手推动两地高质量发展。

2、郑州：郑州地铁7号线本月开工（2020.6.08）



- 近日，市发改委对外公示了地铁7号线一期工程环境影响报告书根据报告书内容7号线一工程总投资211.58亿元，建设期为2020年6月至2024年12月总工期4.5年。报告书显示，作为城市公共客运的骨架系统，7号线一期将为城区内部较长距离的出行和大容量的客流走廊提供高度集约化和快速的公交服务，使我市主城区范围内各组团与城市核心区紧密相连，对于扩大郑州主城区的辐射范围、促进郑州城乡统筹一体化发展能够起到积极的作用。7号线途径：黄河板块、惠济板块、迎宾路版块、省体育中心板块、南阳路板块、中心区板块、冉屯路版块、碧沙岗板块、航海路板块、侯寨板块。

3、郑州：中部地区最大的现代物流枢纽网络建设启动（2020.6.09）



- 近期，中国铁路郑州局集团有限公司和河南省投资集团有限公司合资建立了河南中原现代物流有限公司，标志着中部地区最大的现代物流枢纽网络建设启动。河南中原现代物流有限公司的挂牌，是郑州局集团公司主动参与地方物流建设的体现。按照河南省政府规划，在郑州的占杨、薛店、上街、广武和郑州国际物流园区建设现代物流枢纽，并以郑州为中心，在洛阳、安阳、南阳、商丘、周口等城市建设物流基地。按照规划，到2023年，该公司将完成郑州市5个物流枢纽的开发运营工作，开发运营土地面积近6.67平方公里，总投资规模达到120亿元，年货运服务量超过5000万吨，其中铁路货运服务量达2000万吨。目前，郑州地区占杨、薛店现代物流枢纽项目已正式启动。占杨现代物流枢纽占地1.92平方公里，具备公铁海联运、国际陆港、仓储分拨、冷链物流等服务功能。薛店现代物流基地占地1.05平方公里，主要提供公铁联运、高铁物流等服务。

契税补贴政策

本次郑州市内3个行政区和新郑的契税补贴政策主要为补贴财政的手段之一，尽管补贴力度有限但对前期已购房客户影响大，不排除后期其他区域跟进效仿；对楼市整体影响较小。

区域	补贴比例（按照缴纳契税金额为基数）				补贴方式
	20%执行时间	10%执行时间	5%执行时间	截止日期	
二七区	6.01-6.26	6.27-6.30	——	7.01	先征后补
金水区	——	6.12-6.30	7.01-7.20	7.20	先征后补
管城区	6.15-6.27	6.28-6.30	——	7.01	先征后补
新郑新区	——	6.09-6.30	7.1-7.20	7.21	先征后补
新郑龙湖镇	——	6.09-6.30	7.01-7.20	7.21	先征后奖支付宝消费券（仅限在新郑区域签约商家，有效期截止至2020.8.31）
新郑薛店	——	6.03-6.19	6.20-6.30	7.01	先征后补
新郑孟庄	——	6.10-6.30	7.1-7.20	7.21	先征后补

现行契税的征收政策：

- 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)：
 - 面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；
 - 面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。
- 对个人购买家庭第二套改善性住房（家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房）：
 - 面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税
 - 面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

补贴资金划转方式：

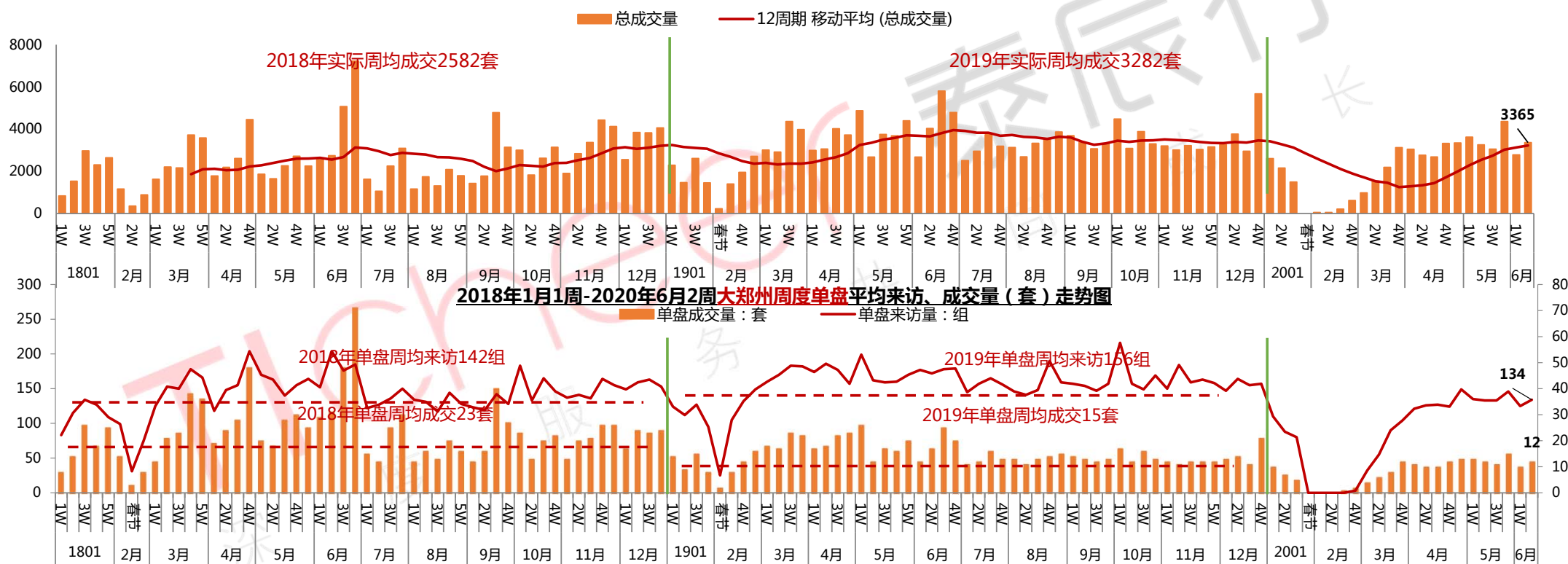
申请人缴纳契税后，需携带本人身份证、银行卡、契税发票、房屋购买合同原件及复印件等资料到财政部门审核、登记，并提交复印件。财政部门自收到相关资料后15个工作日内将奖励转入申请人所提供的本人银行账户

市场监控-大郑州整体数据

Ticheer
深度服务 共同成长

6月2周在售项目**290个**，成交**3365套**，同比+26%，环比+21%；
单盘周均来访**同比-24%，环比+7%**，单盘周均成交量**同比持平，环比+20%**

2018年1月1周-2020年6月2周大郑州周度整体成交量（套）走势图



◆ 6月2周大郑州实际监控到住宅项目303个，共计来访40508次，其中单盘平均来访134次；监控到住宅在售项目287个，共计成交3365套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目2个，全新待售项目11个

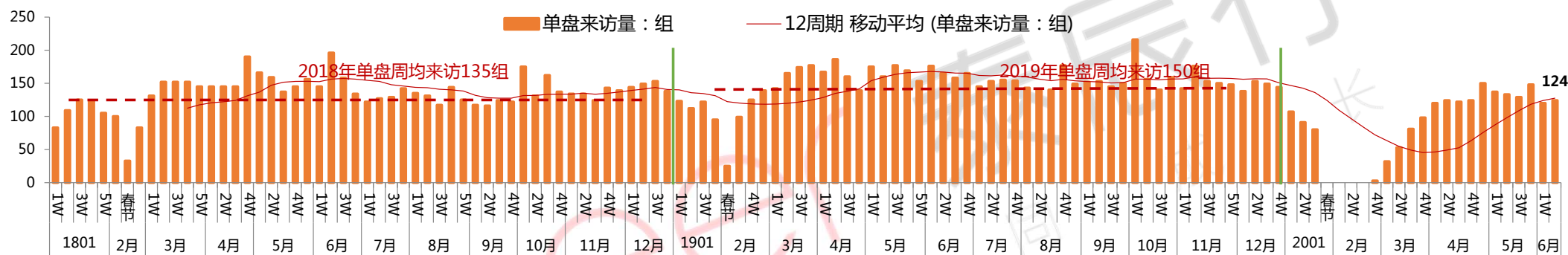
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-大郑州平销数据

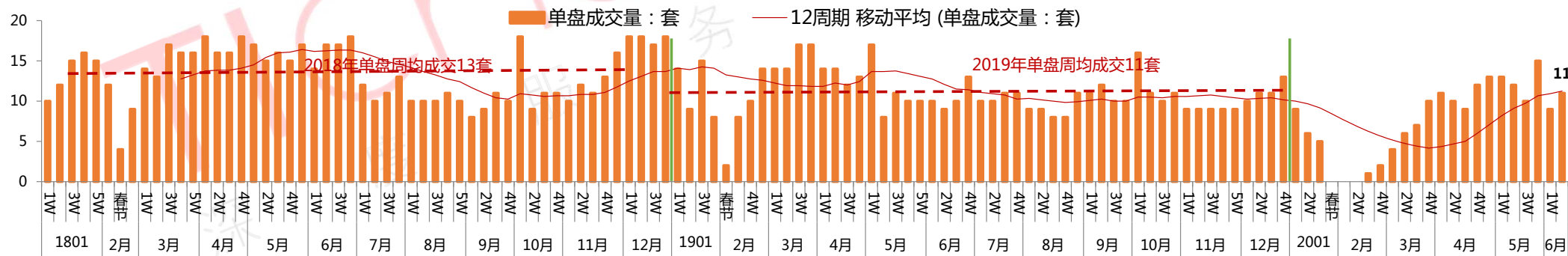
Ticheer
深度服务 共同成长

6月2周平销项目单盘周均来访量**同比-30%**，**环比+3%**；单盘周均成交量**同比+22%**，**环比+10%**

2018年1月1周-2020年6月2周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2018年1月1周-2020年6月2周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：6月2周住宅平销套数TOP10共计销售**645**套，环比+18%

住宅销售：6月2周住宅销售套数TOP20共计销售**1318**套，环比+40%

★ 6.8-6.14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	绿地香湖湾	航空港区	141	高层	7800 (1万首付，分期5年10次)	1.52
2	富田城九鼎华府	管城区	74	高层	12500	0.75
3	融创城	管城区	70	高层	12500-13500（增加分销，分期2年24次）	0.72
4	恒大养生谷	荥阳	63	小高	精装7000	0.69
5	瀚宇天悦湾	荥阳	57	高层	5800	0.58
6	绿地公园城	管城区	54	高层	12000	0.55
7	融创中原大观	金水区	49	高层	12700-15200	0.52
8	碧桂园名门时代城	管城区	48	高层	精装12500-13300	0.51
9	万科城	高新区	45	高层	精装13500	0.48
10	富田城九鼎公馆	管城区	44	高层	15500	0.48

★ 6.8-6.14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	高新区	龙湖景粼玖序	180	11	二七区	郑州华侨城	52
2	航空港区	绿地香湖湾	141	12	金水区	融创中原大观	49
3	高新区	大正水晶森林	127	13	管城区	碧桂园名门时代城	48
4	管城区	富田城九鼎华府	74	14	高新区	万科城	45
5	管城区	融创城	70	15	管城区	富田城九鼎公馆	44
6	荥阳	恒大养生谷	63	16	高新区	谦祥钱隆城	41
7	航空港区	恒大未来之光	58	17	金水区	保利海德公园	41
8	荥阳	瀚宇天悦湾	57	18	金水区	瀚宇天悦城	41
9	惠济区	融创瀚海大河宸院	56	19	高新区	朗悦公园府	39
10	管城区	绿地公园城	54	20	郑东新区	星联岚溪府	38

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售（市区+近郊）

Ticheer
深度服务 共同成长

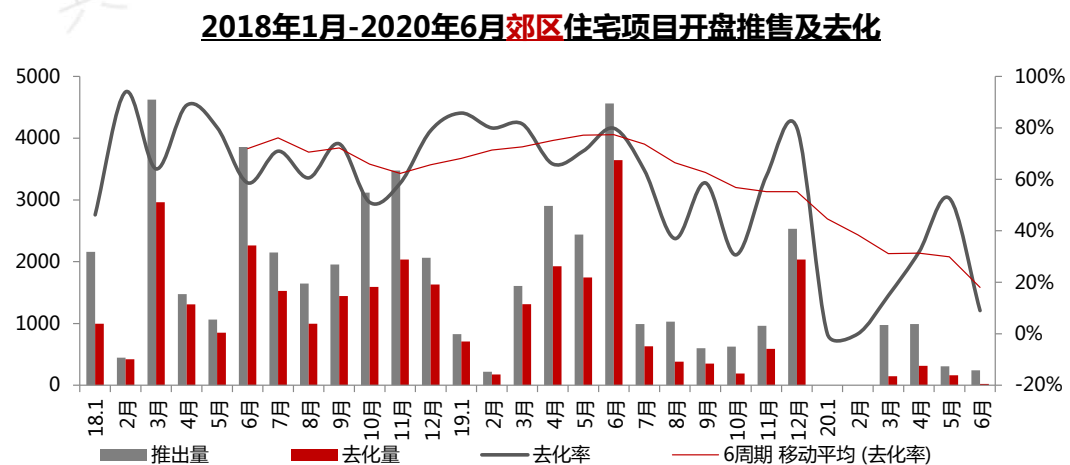
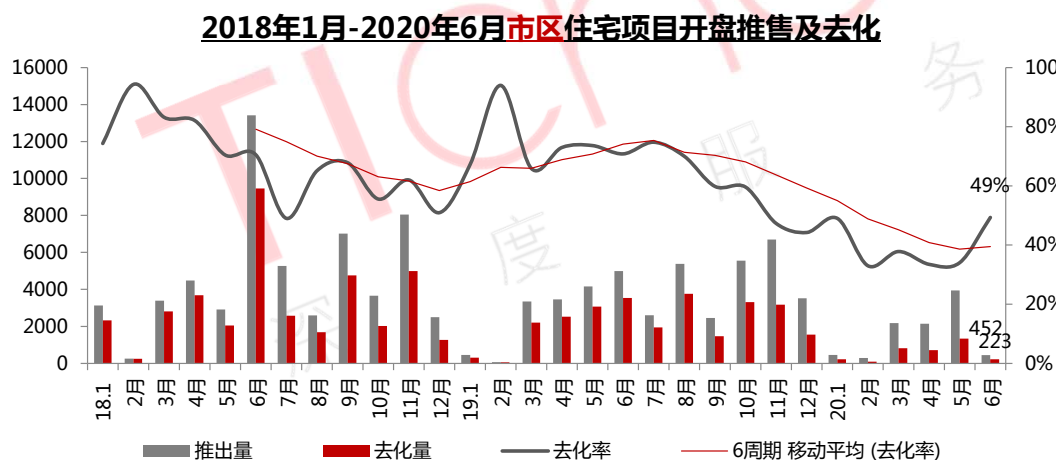
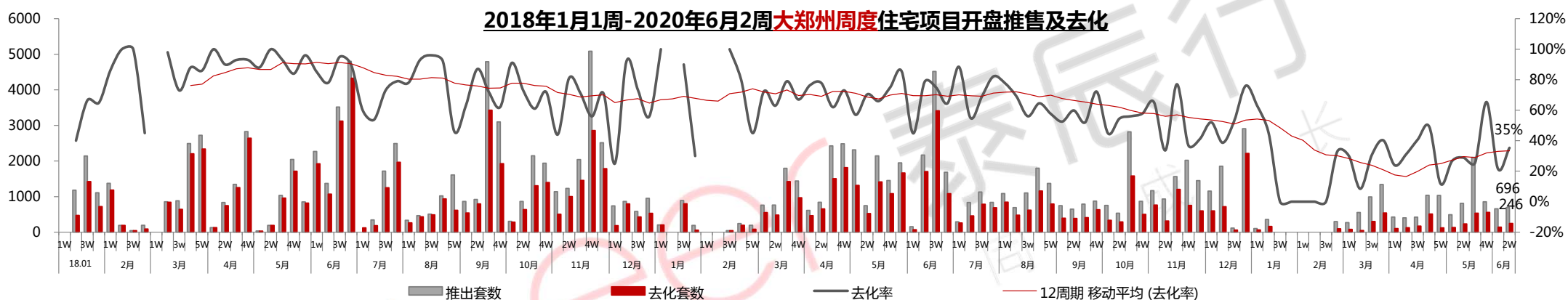
本周市区+近郊新增预售**10**个项目，其中住宅共**2634**套，**27.3万m²**，未推**1350**套，未推面积**14.96万m²**

区域	预售许可证号 (预售)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅(万m²)	住宅套数	非住宅建面(万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m²)
二七区	【2020】郑房预售字(5009)号	雍景城五号院	招商公园1872	2020/6/8	成套住宅	E-6 / E-9	1.14	1.14	80	0	0	未推，毛坯洋房，区委团购房，价格未知
二七区	【2020】郑房预售字(5010)号	雍景城五号院	招商公园1872	2020/6/8	成套住宅	E-10 / E-14	1.14	1.14	80	0	0	未推，毛坯洋房，区委团购房，价格未知
金水区	【2020】郑房预售字(5011)号	融创瀚海兰园	融创蘭园	2020/6/8	住宅	3	3.02	3.02	272	0	0	未推，预计下半年推
惠济区	【2020】郑房预售字(5012)号	和昌水岸花城二号院	和昌水岸花城	2020/6/9	住宅	2/3	2.98	2.98	320	0	0	2#一单元已推，均价毛坯高层12000
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1051)号	郑地美景东望五期	郑地美景东望	2020/6/9	办公及商业	2	1.84	0	0	1.84	472	已推，精装loft，均价14000
二七区	【2020】郑房预售字(5013)号	泰宏建业国际城13号院(B3-02地块)	泰宏建业国际城	2020/6/10	成套住宅	1 / 7 / 9 / 12 / 13	7.16	7.16	720	0	0	1#、7#、9#已推，毛坯高层，均价13500；12#预计6月20日开盘；13#预计下月
高新区	(2020)郑房预字第GX2020038号	美的翰悦苑	美的翰悦府	2020/6/8	城镇住宅	13	1.26	1.26	124	0	0	未推，预计7月份开盘
高新区	(2020)郑房预字第GX2020040号	融信朗悦文苑	融信朗悦时光之城	2020/6/9	住宅	2	1.42	1.42	136	0	0	未推，预计6月底或者7月加推
管城区	【2020】郑房预售字(5014)号	阳光城7号院4号、5号楼及地下车库西段	鼎盛阳光城	2020/6/11	成套住宅/商业服务	4/5	4.8	4.7	456	0.1	2	未推，咨询阶段，预计6月下旬
航空港区	G0412	恒大未来之光花园E13-16-02建设项目	恒大未来之光	2020/06/12	住宅	22/23	2.4	2.4	244	0	0	已推，均价8600，精装高层
荥阳	XY2038	清华·大溪地12号院二期(清华·大溪地住宅九期)建设项目	清华大溪地	2020/6/14	住宅/商业	9	2.18	2.08	202	0.1	8	未推，证件不全
合计							29.34	27.3	2634	2.04	482	-

开盘数据走势

Ticheer
深度服务 共同成长

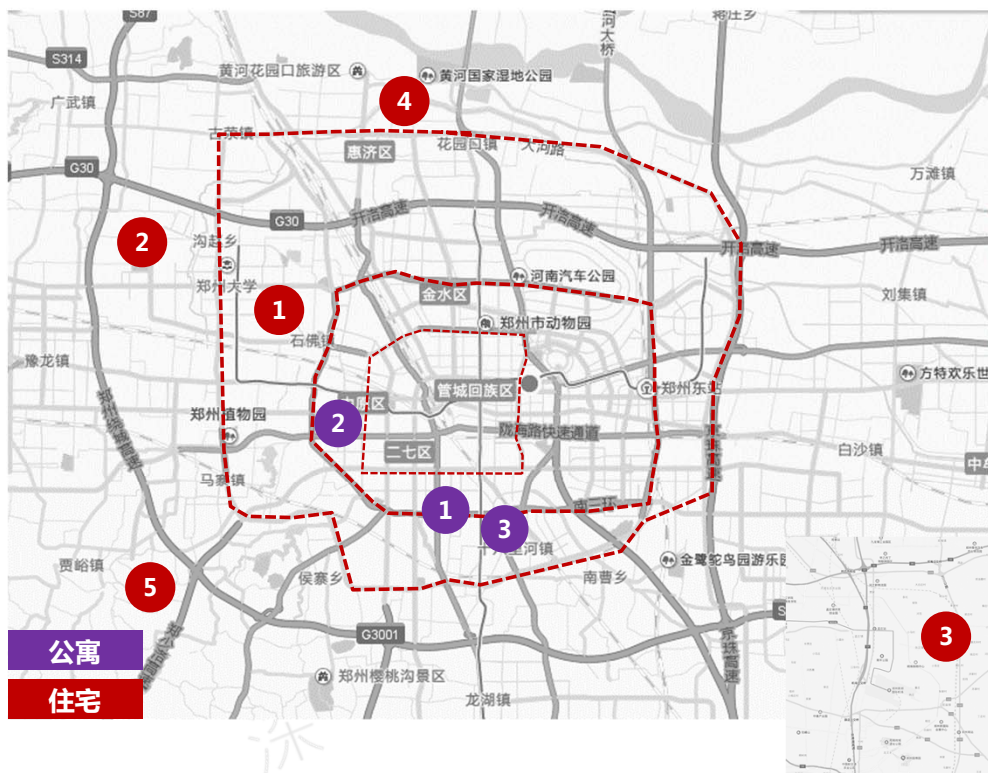
本周大郑州共计**5个住宅项目**开盘，其中**4个**位于市区，恒大未来之光为近郊项目，本周开盘去化率环比上升**13个点**至**35%**



本周开盘汇总

Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州8个项目开盘，共计推出1839套，去化1065套，住宅去化率35%，公寓去化率66%
本周5个住宅项目开盘，3个公寓项目开盘；其中7个位于市区，恒大未来之光位于航空港区



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	龙湖景粼玖序	高层/洋房	272	122	45%	高层毛坯15900元/m²；洋房首层28000元/m²；毛坯标准层18900元/m²
2	中海万锦熙岸	洋房	32	5	16%	洋房精装首层19500元/m²；精装标准层15500元/m²
3	恒大未来之光	高层	244	23	9%	精装8600元/m²
4	融创大河宸院	高层	100	56	56%	毛坯高层13200-13500元/m²
5	郑州华侨城	洋房	48	40	83%	洋房毛坯标准层均价16300元/m²
合计			696	246	35%	——

公寓项目推售情况						
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	绿都盛润云立方	Loft公寓	123	62	50%	毛坯9000-10000元/m²
2	保利心语	平层公寓	320	209	65%	精装10000元/m²
3	鑫苑国际新城	平层公寓	700	480	69%	三期C地块精装平层公寓8000-8500元/m²，五期B-10-01地块毛坯平层公寓7500-8500元/m²
合计			1143	751	66%	——

项目动态-开盘 (绿都盛润云立方-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

2020年6月13日针对一期2#公寓进行现场选房，共计123套房源，开盘当天去化62套，去化率50%

项目位置	二七区 大学路与鼎盛大道 交汇处东北角		开发公司	郑州丰之盛置业有限公司	
占地	60亩（首期北地块 20亩）	建面	20万m ² （首期北地 块6.6万方）	容积率	4.99
营销团队	自销		解筹率	78%	
蓄客及到访	项目于5月1日开始蓄客，截止开盘当天蓄客80组，当天到访70组				
成交价格	9000-10000元/m ² （毛坯）				
竞品价格	鑫苑名城loft公寓9000元/m ² （毛坯）				
优惠方式	认购： 定房优惠2%； 优惠： ①开盘优惠1万抵2万；②按时签约优惠2%；③首付10%优惠1%，首付无分期优惠3%，全款优惠5%； 分期： 1万定房，10%网签，首付可分期（开发商垫资，2年4期（无利息）） 分销： 贝壳（1.8万一套）				
客户来源	周边工作的年轻刚需客户，和部分投资性客户				
预售情况	取证日期：2020/6/1；【2020】郑房预售字（4999）号；2#，793套				
备注	4.9米挑高LOFT				

本案近期开盘	推出时间		2020-6-13
	高层	推出楼栋	一期2#
		成交价格 (元/m ²)	9000-10000
		成交/供应套数	62/123



楼盘分析：

项目概况：本项目地块为盛润2018年3月摘得的地块，后期和绿都合作开发，首期开发的4.9米层高loft产品，建面约32~37m²loft。紧邻270米双子塔地标，东侧规划30万方商业综合体，北望南水北调运河，南临2亿元打造的370亩南环公园，3公里范围内辐射红星美凯龙、锦荣轻纺城，百荣商贸中心；生态毗邻郑州市六院、市第二人民医院南院区，市第二人民医院；爱华小学，陇西小学，运河城实验小学、爱华中学、郑州一中国际中学。

开盘点评：此次开盘为项目首开去化，前期受关注程度较高，蓄客时间较长，且有首付分期和开盘当天特惠，开盘当天上午9点推出11层和12层，由于去化效果较好，下午临时现场加推9层，当天整体去化50%。

项目动态-开盘 (绿都盛润云立方-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
	LOFT	2#	1D	6T41	20F （加推9#、11#、12#）	东侧&南侧A	38	9800-10000	66	62	50%
						北侧B	35-37	9000-9200	45		
						西侧C	43	9700	6		
						东南侧D	68	9800	6		
	合计								123	62	50%

2#平层图



项目动态-开盘 (保利心语-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月13日推出三期公寓6#部分房源 (4/5/11/12/13/15/20/21/22/23F)，共计320套房源，截止当天去化209套，去化率65%

项目位置	中原区 中原路与华山路交叉口		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司	
占地	三期占地43亩	建面	三期17.3万㎡	容积率	6.04
营销团队	盛励/保顾		解筹率	69%	
蓄客及到访	5月上旬开始蓄客，截止开盘蓄客认筹约300组；当天下午七点半到访客户约20组，在现场通过悦家云线上选房系统进行选房				
成交价格	均价10000元/㎡（精装）				
竞品价格	汇泉景悦城平层公寓9800元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认购：10000认购 优惠：①0元入会享总房款3万优惠；②认筹享1%优惠③全款享5%优惠，按揭享3%优惠 分期：首付50%，有首付延期（可延期3-5个月），无首付分期 分销：蔚然，佣金1.5%-1.8%				
客户来源	中原区及市区投资客户				
预售情况	取证日期：2020/6/05；【2020】郑房预售字(5008)号；320套（6#部分楼层）				
备注	精装修交付（1500元/㎡）				



楼盘分析：

项目概况：项目位于中原区中原路与华山路交叉口西南，南邻中原万达和六十九中学（1.5km），西至西三环，地处核心商圈且临近地铁10号线罗庄站（2022开通）地铁1号线以及5号线，交通便捷，居住氛围成熟。

开盘点评：项目开盘前已蓄客，客户积累较多；项目区位优势明显，配套齐全，产品精装交付，品质较好，相比同区域竞品，在价格上有一定竞争优势。

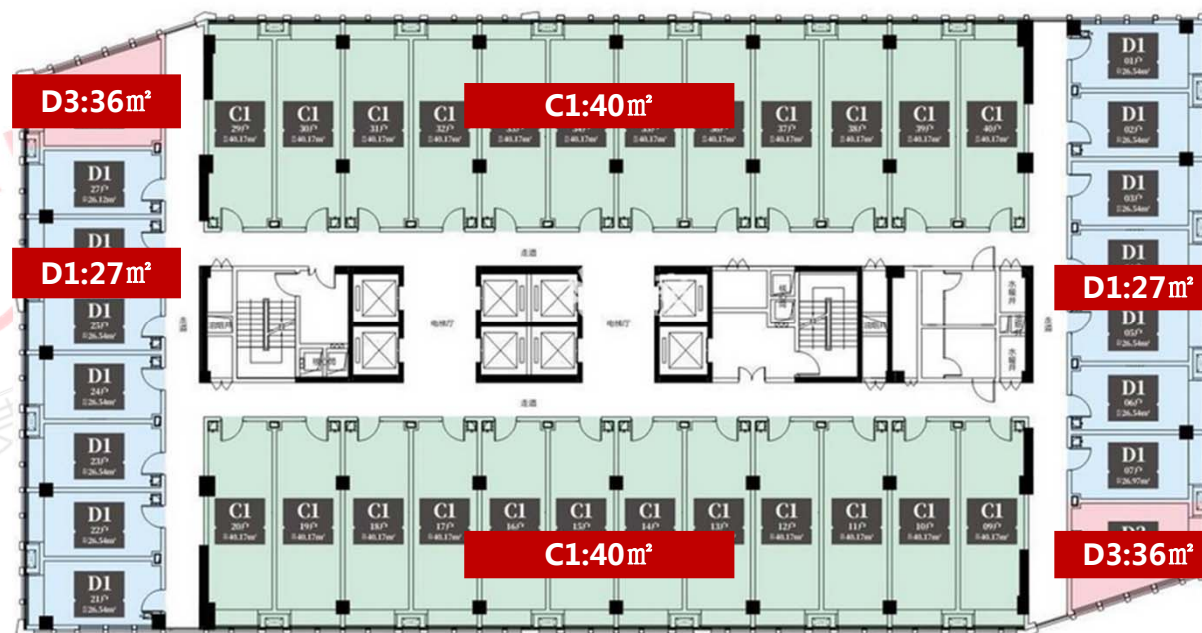
项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-1	2019-11-26	2019-12-6	2020-4-19	2020-6-13
	高层	推出楼栋	三期高层 2#、3#	三期高层1#	三期高层4#	二期高层2#	三期6#部分楼层
		成交价格	均价:14800元/m ² (毛坯)	108m ² :14700-14900元/m ² (毛坯) 133m ² :14700-14900元/m ² (毛坯)	104m ² :14700元/m ² (毛坯) 129m ² :15200元/m ² (毛坯)	37m ² : 14000元/m ²	27m ² : 10500元/m ² 36m ² : 11000元/m ² 40m ² : 9500-10000元/m ²
		成交套数/供应套数	150/224	75/128	43/58	70/77	209/320

项目动态-开盘 (保利心语-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	单元	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	6#	8T40	1D	33F (推出4/5/11/12/13/15/20/21/22/23F)	一室	27	10500	112	103	90%
							36	11000	16	9	56%
							40	9500-10000	192	97	54%
	合计								320	209	65%

公寓6#标准层平面图



项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月13日上午线上选房，推出**高层18#**，**洋房5#、10#**，共计**272套**房源，截止当天去化**122套**，去化率为**45%**

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m²
容积率	2.99	解筹率	41%
营销团队	自销	蓄客及到访	2020年5月23日开始蓄客，共计蓄客295组，当天到访258组
成交价格	成交均价：高层15900元/m²（毛坯）；洋房首层28000元/m²；标准层18900元/m²（毛坯）		
竞品价格	朗悦公园府二期高层15000元/m²（毛坯）；正弘青云筑高层15500元/m²（毛坯）		
营销政策	认购： 50000定房 优惠： 认筹优惠：①交10000优惠1%；②总房款优惠5000； 订房优惠： ①开盘优惠1%；②三天内签约优惠1%；③正常商业贷款优惠1%； 分期： 无 分销： 贝壳、居理；佣金高层提总房款1.5%；洋房提总房款2%		
客户来源	客户以高新区和中原区为主		
预售证号	取证日期：10#/18#五证齐全，暂未公示；洋房：2020/3/27：（2020）郑房预字第GX2020009号：285套（1#/2#/5#9#）		
备注	洋房首层送花园（40-45m²）、地下室（90m²左右）		

本案近期开盘	高层	推出时间	2020-3-28	2020-4-25	2020-6-13
		推出楼栋	2#	1#	18#
		成交价格：元/m²	毛坯15400元/m²	毛坯15500元/m²	15900元/m²
	洋房	成交/供应套数	72/120	25/63	101/170
		推出楼栋	3/4/9#	—	5#/10#
		成交价格：元/m²	毛坯17800-19000元/m²（标准层）		毛坯18900元/m²（标准层）
		成交/供应套数	85/132		21/102



楼盘分析：

项目概况：项目规划12栋洋房和4栋高层共计1086套房源以及两栋自持长租公寓；交通、商业等生活配套较为完善

开盘点评：本次开盘效果一般：

- ①项目前期蓄客充足，客户忠诚度高；
- ②项目定位主城区改善盘，客户认可度高；
- ③此次开盘推出18#楼高层和5#、10#楼洋房，客群较广；

项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	18#	1D	3T5	34F	三室两厅一卫	89	15900	102	68	67%
						三室两厅两卫	112		34	19	56%
						三室两厅两卫	125		34	14	41%
	洋房	5#	3D	1T2	8F	四室两厅两卫	132	18900 （首层28000，带40-45㎡花园和约90㎡地下室）	48	12	25%
		10#	3D	1T2	9F	四室两厅两卫	143		54	9	17%
	合计									272	122

高层18#平面图



项目动态-开盘 (龙湖景粼玖序-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

洋房5#平层图



132m²四室两厅两卫

132m²四室两厅两卫

132m²四室两厅两卫

132m²四室两厅两卫

132m²四室两厅两卫

132m²四室两厅两卫

洋房10#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

143m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

项目动态-开盘 (中海万锦熙岸-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月13日针对8#洋房进行现场选房，共计32套房源，开盘当天去化5套，去化率16%

项目位置	高新区 双湖科技城科学大道与创新大道交汇处北800米		开发公司	郑州海捷房地产开发有限公司	
占地	113亩	建面	31.6万 m²	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	20%	
蓄客到访	6月初开始蓄客，截止开盘前蓄客约25组				
成交价格	精装洋房首层19500元/㎡（赠送地下室95-100㎡），标准层15500元/㎡				
竞品价格	正商湖西学府精装洋房标准层13500元/㎡ 金辉优步花园精装洋房标准层14500元/㎡				
优惠方式	认购：2万 优惠：登记优惠2%；认购优惠1%；签约优惠1%，认购砸金蛋、签约后领取礼品，特殊户型可直接赠送洗衣机或冰箱（不用砸金蛋） 分期：无 分销：贝壳、居理、房友（佣金，高层2万/套，洋房3万/套）				
客户来源	以高新区为主，以及中原区等其他区域外溢客户				
预售情况	五证齐全，暂未公示				
备注	精装标准1500元/㎡				



楼盘分析：

项目概况：位于双湖科技城的边缘区域，南邻天健湖景观资源，区域内配套规划较为丰富，但暂时落地的较少。中海与中建联合开发，整体定位偏刚改，周边同质性项目较多，竞争较为激烈。

开盘点评：项目高层基本售罄，洋房仅剩2栋未推，目前主推144m²洋房，价格维稳，周边竞品节点较为密集，客户分流，本次开盘去化一般。

项目近期开盘	推出时间		2018-11-8	2018-11-22	2019-9-12	2019-9-26	2020-5	2020-6-13
	高层	推出楼栋	高层12/13/20#	高层7#	——	——	——	——
		成交价格	高层11800-13000元/m² (精装)	11800-12900	——	——	——	——
		成交套数/供应套数	442/540 (洋房、高层)	21/338 (洋房、高层)	——	——	——	——
	洋房	推出楼栋	洋房17/21#	洋房2#	洋房10#	洋房9#东单元	洋房5#	洋房8#
		成交价格	首层17000-18500元/m²，标准层、顶层：14000-15500元/m² (精装)	精装15000-16000	首层19500元/m²，标准层15500元/m²	首层19500元/m²，标准层15500元/m²	精装首层19500元/m²，标准层15500元/m²	精装首层19500元/m²，标准层15500元/m²
		成交套数/供应套数	442/540 (洋房、高层)	21/338 (洋房、高层)	36/48	12/16	12/32	5/32

项目动态-开盘 (中海万锦熙岸-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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	8#	2D	1T2	8F	四室两厅两卫	144	首层19500元/m ² (赠送地下室95-100m ²) ; 标准层15500元/m ²	32	5	16%
合计									32	5	16%

8#平层图

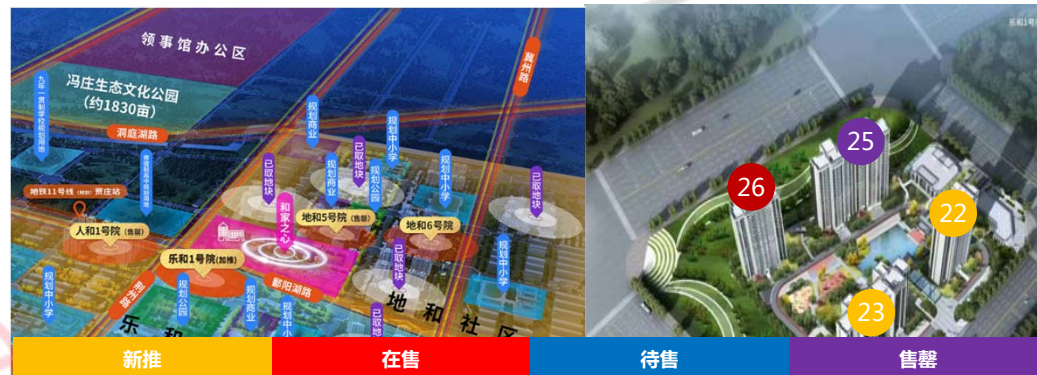


项目动态-开盘 (恒大未来之光-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月13日，平推乐和1号院22/23#，推出244套，截止开盘当天去化23套，去化率9%

项目位置	郑州市航空港领事馆区		开发公司	恒大	
占地	239.1亩	建面	首开31.4万㎡	容积率	2.0
营销团队	自销&世联行		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客, 到访约70组				
成交价格	均价8600元/㎡（精装）				
竞品价格	正商雅庭华府高层8500-9000元/㎡（毛坯）				
营销政策	认购： 20000元认购 优惠： 基础优惠15%；按揭3%；到访4%；一次性付款5%；送三年物业费 分期： 全款两年分期：第一次20%，剩余每三个月付10%，分8次还清 分销： 贝壳、房多多、房友、五湖等，提点3.5%				
客户来源	以地市客户（周口、南阳、商丘、平顶山、驻马店、洛阳、濮阳）、港区客户、郑州（金水、东区、经开、管城）客户恒大老业主为主				
预售证号	取证日期：2020/5/22；G0412；244套（22/23#）				
备注	——				



楼盘分析：

项目概况：项目位于航空港区郑州市航空港领事馆区，临近地铁11号线贾庄站（规划），北邻规划城市公园、周边规划中小学高中等多块教育用地，配套相对完善。此次加推22#、23#楼栋北侧为社区中央核心景观泊心湖，南门规划城市公园、商业、中小学，东侧紧邻约1009m²少年宫。

开盘点评：项目推售节点密集，平推无蓄客，客户量不足。项目远离主城区，多为地市客源，近期客户观望心态较重，周边教育、交通及商业等配套匮乏，本次加推去化效果较差。

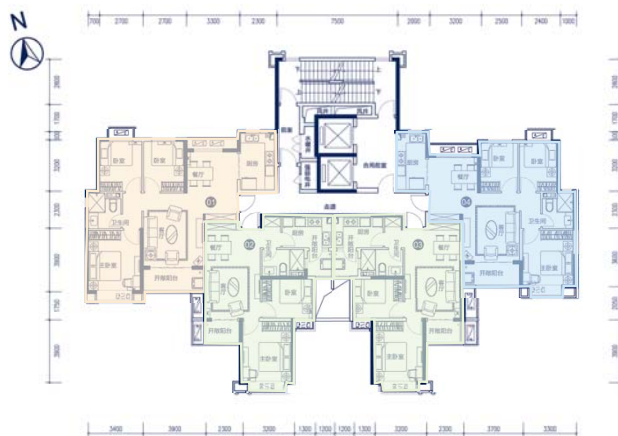
项目 近期 开盘	推出时间		2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28	2020-5-1	2020-6-13
	高层	推出楼栋	人和1号院、乐和6号院、地和6号院 部分房源及地和5号院房源	人和1号院29#、乐和6号院 6#、地和6号院9#	乐和6号院8#	乐和1号院26#	乐和1号院22/23#
		成交价格	乐和6号院：8100元/m²；人和1号院： 8300元/m²；地和6号院8300元/m²； 地和5号院：8450元/m²（精装）	均价8500元/m²（精装）	均价8400元/m²（精装）；首 层毛坯7800	均价8600元/m²（精装）	均价8600元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95	23/244

项目动态-开盘 (恒大未来之光-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	22#	1D	2T4	21F	三室两厅一卫	97.32	8600	21	23	9%
						三室两厅一卫	104.24		42		
						三室两厅一卫	110.86		21		
		23#	2D	2T4	20F	两室两厅一卫	83.71		80		
						三室两厅一卫	102.29		40		
						三室两厅一卫	114.25		40		
		合计									

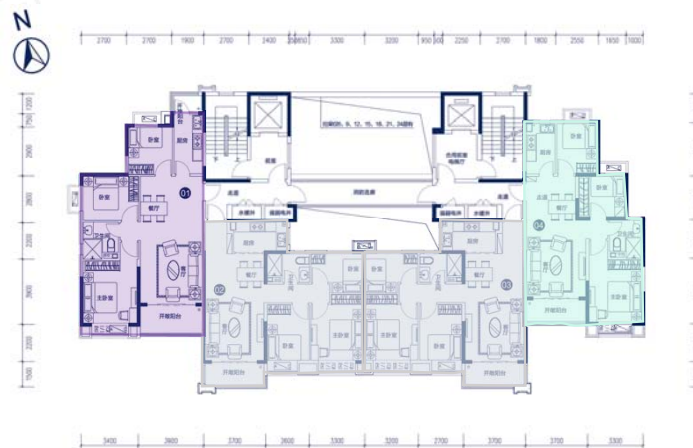
1号院23#2单元



1号院23#1单元



1号院22#



114.25m²
三室一卫

83.71m²
两室一卫

83.71m²两
室一卫

102.29m²
三室一卫

102.29m²
三室一卫

83.71m²
两室一卫

83.71m²两
室一卫

114.25m²
三室一卫

110.86m²
三室一卫

104.24m²
三室一卫

104.24m²
三室一卫

97.32m²
三室一卫

项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-销售概况)

6月12日-6月14日加推三期高层8#中间户，共计100套房源，无集中蓄客，截止当天去化56套，去化率56%

项目位置	惠济区天河路大河路向北800米路东		开发公司	河南中创置业有限公司（融创）	
占地	三期占地92.87亩（总占地761.1亩）	建面	27.72万m²	容积率	3.29
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，6.12-6.14共计到访约510组客户				
成交价格	13200-13500元/m²（毛坯）				
竞品价格	锦艺四季城高层14100元/m²（毛坯）				
优惠方式	认购：2万定房转认购金； 优惠：①开盘认购优惠2%；②正常按揭优惠2%；③一次性额外优惠1%； 分期：首付15%，2年8次还完； 分销：贝壳专场（开盘3天内成交佣金3%）				
客户来源	惠济区、中原区地缘性客户占比50%，剩余50%为外地户口，来郑工作购买婚房为主				
预售情况	预售证：【2020】郑房预售字（4889）号；（运河臻园）住宅200套				
备注	——				



楼盘分析：

项目概况：融创大河宸院三期位于大河路与天河路交汇处东南角，距离地铁2号线惠济区政府站约1.2公里，未来周边规划地铁3号线，交通便利；紧邻河南省实验教育集团合作办学——惠济新区小学（暂定名，规划中）；项目三期交之前两期区位较好，但目前规划配套尚未落位，短期内无法享受配套红利。

开盘点评：本次开盘去化效果一般。推出8#为楼王位置，价格均比之前有所上涨；本次推出95m²市场主流户型，客户接受度较高；加上贝壳专场高佣金吸引，客户量充足，但之前无蓄客，现场逼定客户成交效果一般；周边在售竞品货量充足，且价格较低，客户分流严重。

本案近期开盘	推出时间		2018-12-28	2019-3-16	2019-7-14	2020-3-27	2020-4-11	2020-6-（12-14）
	小高层/高层	推出楼栋	二期高层5 #6#	二期高层3#	二期高层1-6#（133m²四房）	三期高层1#、9#西单元	三期高层9#东单元	三期高层8#中间户
		成交价格	高层精装13400-14800元/m²	高层精装14700-15200元/m²	高层均价：毛坯10800元/m²，精装12000元/m²	高层毛坯13100元/m²	高层毛坯13200元/m²	高层毛坯13200-13500元/m²
		成交套数/供应套数	70/195	40/100	105/218	109/248	25/124	56/100

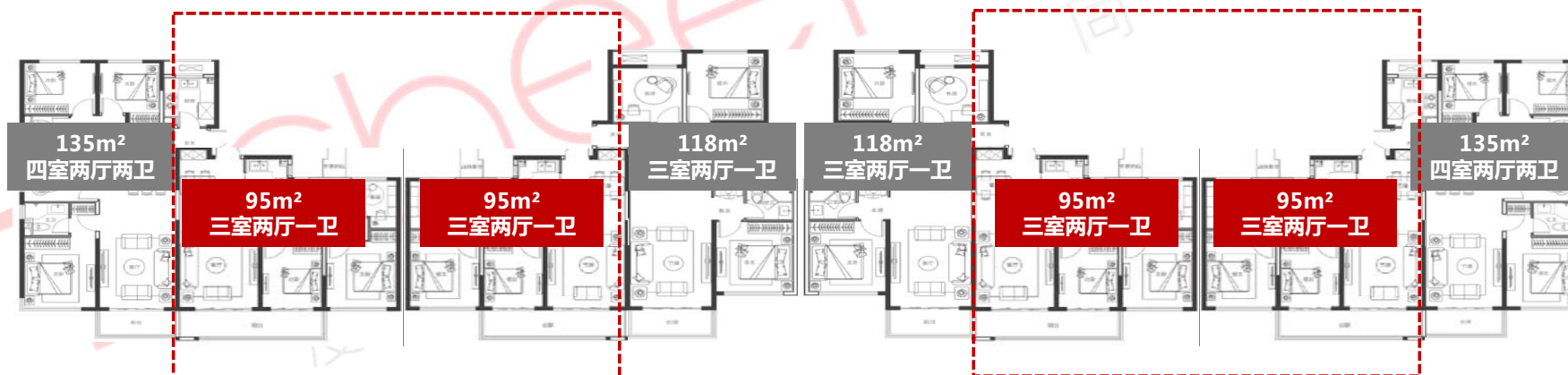
项目动态-开盘 (融创瀚海大河宸院-产品分析)

Ticheer

深度服务 共同成长

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	8#	2T4	2D	25F	三室两厅一卫	95	13200-13500	100	56	56%
	合计								100	56	56%

高层8#标准层平面图



项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

6月13日针对**一期2号院洋房7#**进行开盘，推出**48套**，截止开盘当天去化**40套**，去化率**83%**

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 2号院60亩	建面	总建面160万m² 2号院11.3万m²	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	67%	
蓄客及到访	5月25日开始蓄客，截止开盘当天蓄客60组，当天到访客户60组				
成交价格	洋房标准层均价16300元/m²（毛坯）				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/m²（毛坯）				
优惠方式	认购：认筹20000优惠10000； 优惠：①开盘当天2万享额外1万加1%优惠；②按时签约优惠5000；③按揭优惠2%； ④一次性优惠4%； 分期：无 分销：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				
预售情况	取证日期：2020/3/27；（2020）郑房预字第4908号；144套（2号院6#7#8#9#）				
备注	毛坯：送地暖和双向流新风系统				



楼盘分析：

项目概况：项目位于二七新区核心，整体规划集文化、旅游、娱乐、休闲、人文居住等为一体，自身规划“三带五园九中心”配套齐全，其中幸福路小学已签约

开盘点评：此次加推为最后一栋洋房，临河且采光充足，景观位置良好。加之此楼栋蓄客周期较长，蓄客量足，此次开盘去化效果较好。

本案近期开盘	推出时间		2019-12-29	2020-1-11	2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18	2020-5-4	2020-6-7	2020-6-13
	高层/小高层	推出楼栋	2号院小高层10#	2号院小高层11#	2号院小高层5#	——	2号院小高层2#	——	2号院小高层3#	2号院小高层1#	——
		成交价格 (元/m ²)	13000 (毛坯)	13000 (毛坯)	13200 (毛坯)	——	13300 (毛坯)	——	13300 (毛坯)	13400 (毛坯)	——
		成交/供应套数	48/72	33/70	43/67	——	23/68	——	28/68	38/68	——
	洋房	推出楼栋	洋房13#	洋房12#	——	洋房8#	——	洋房9#	洋房6#	——	洋房7#
		成交价格 (元/m ²)	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	——	标准层16300 顶层16000 首层21000
		成交/供应套数	12/32	10/32	——	24/32	——	17/32	11/32	——	40/48

项目动态-开盘 (郑州华侨城-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	7#	3D	1T2	8F	四室两厅两卫	143	标准层16300 顶层16000 (无赠送) 首层21000 (赠送70m²地下室和45m²花园)	48	40	83%
合计									48	40	83%

洋房7#平面图



项目动态-开盘 (鑫苑国际新城-销售概况)

6月13日针对三期C地块2#、3#、4#及五期B-10-01地块4#剩余房源集中进行现场选房，共计约700套房源，周末2天共去化480套，去化率69%

项目位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路		开发公司	郑州鑫南置业有限公司	
占地	C地块：39亩 B-10-01：52亩	建面	C地块：16.6万m² B-10-01：11.5万m²	容积率	C地块：3.09 B-10-01：5.8
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客到访	无蓄客，平推				
成交价格	三期C地块精装平层公寓8000-8500元/m²，五期B-10-01地块毛坯平层公寓7500-8500元/m²				
竞品价格	泰宏建业国际城平层公寓9000元/m²				
优惠方式	认购： 1万 优惠： 团购优惠3%；按揭优惠1%；签约优惠1% 分期： 首付8000元网签，剩余2年4次还清 分销： 贝壳、58爱房，佣金2.6万/套				
客户来源	44%投资客+17%自住+39%自住兼投资客，自住需求有所提升；客群多为周边区域内公司职员、个体业主				
预售情况	五证齐全				
备注	精装标准1500元/m²				



楼盘分析：

项目概况：位于三环内，紫荆山南路与南三环交叉口向北500米，紧邻地铁二号线花寨站和南三环站，项目规划57万方商业和11所学校，紧靠5座公园，周围配套有4家大型医院，配套较为齐全。

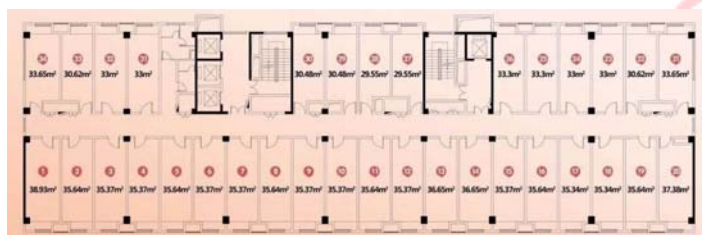
开盘点评：推售公寓临近南三环地铁口，位置优越，本次价格较前期低1000元/m²，公寓平层总价低，适合刚需自住及投资客购买，整体性价比较高，本次开盘去化良好。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-10-27	2019-6-1	2019-9-21	2020-6-13
	公寓	推出楼栋	C地块	B-10-01地块4#、5#	A-04-04地块2#	C地块2#、3#、4#及五期B-10-01地块4#剩余房源
		成交价格	精装平层公寓9500-10500	毛坯平层公寓8600-8800	毛坯LOFT12200	C地块精装平层公寓8000-8500，B-10-01地块毛坯平层公寓7500-8500
		成交套数/供应套数	442/1972	800/816	205/828	480/700

项目动态-开盘 (鑫苑国际新城-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 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	平层公寓	C地块2#、3#、4#及B-10-01地块4#	1D	地块2# (4T34)、3# (4T36)、4# (4T38) B-10-01地块4# (10T40)	C地块2# (10F)、3# (23F)、4 (19F) B-10-01地块4 (30F)	一室	29-40	C地块精装平层公寓8000-8500 B-10-01地块毛坯平层公寓7500-8500	700	480	69%
合计									700	480	69%

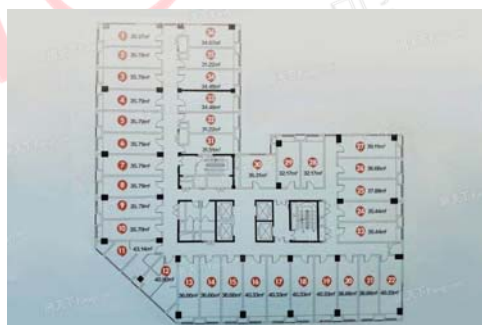
三期C地块2#平层图



三期C地块4#平层图



三期C地块3#平层图



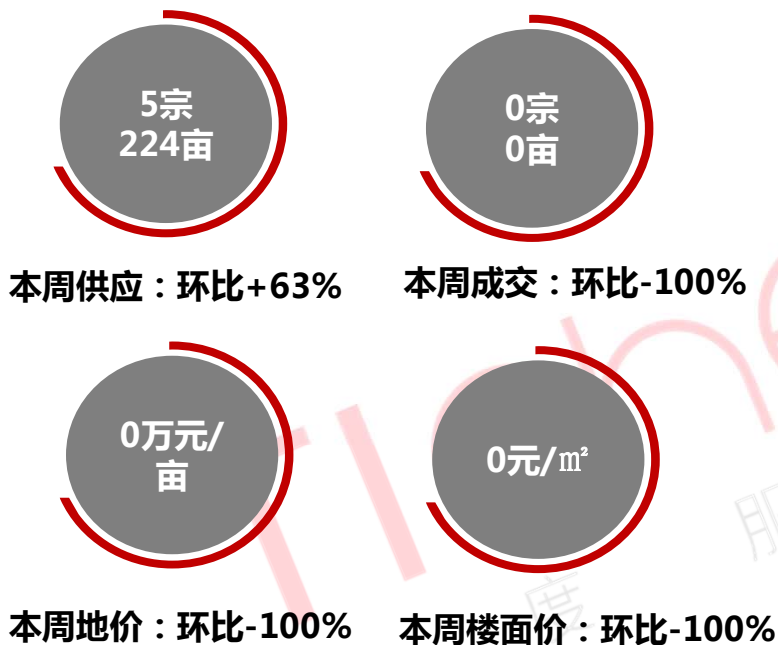
五期B-10-01地块4#平层图



土地梳理-总览

本周大郑州供应5宗地，郑东新区东润城项目（1宗），二七区八卦庙城改万科水晶城（1宗），经开区商业用地（2宗），上街区商业用地（1宗），共224亩；成交结果未公布1宗，共计13亩；预计下周竞拍5宗土地，共计443亩

大郑州本周整体供销情况



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	224	4	0	0	623	3607	0	0	228	2
近郊	0	0	0	0	0	0	0	0	215	3
远郊	70	1	0	0	0	0	0	0	0	0

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

土地梳理-本周供应分布图

Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州土地供应分布图



数据来源: 公共资源交易中心

土地梳理-本周供应

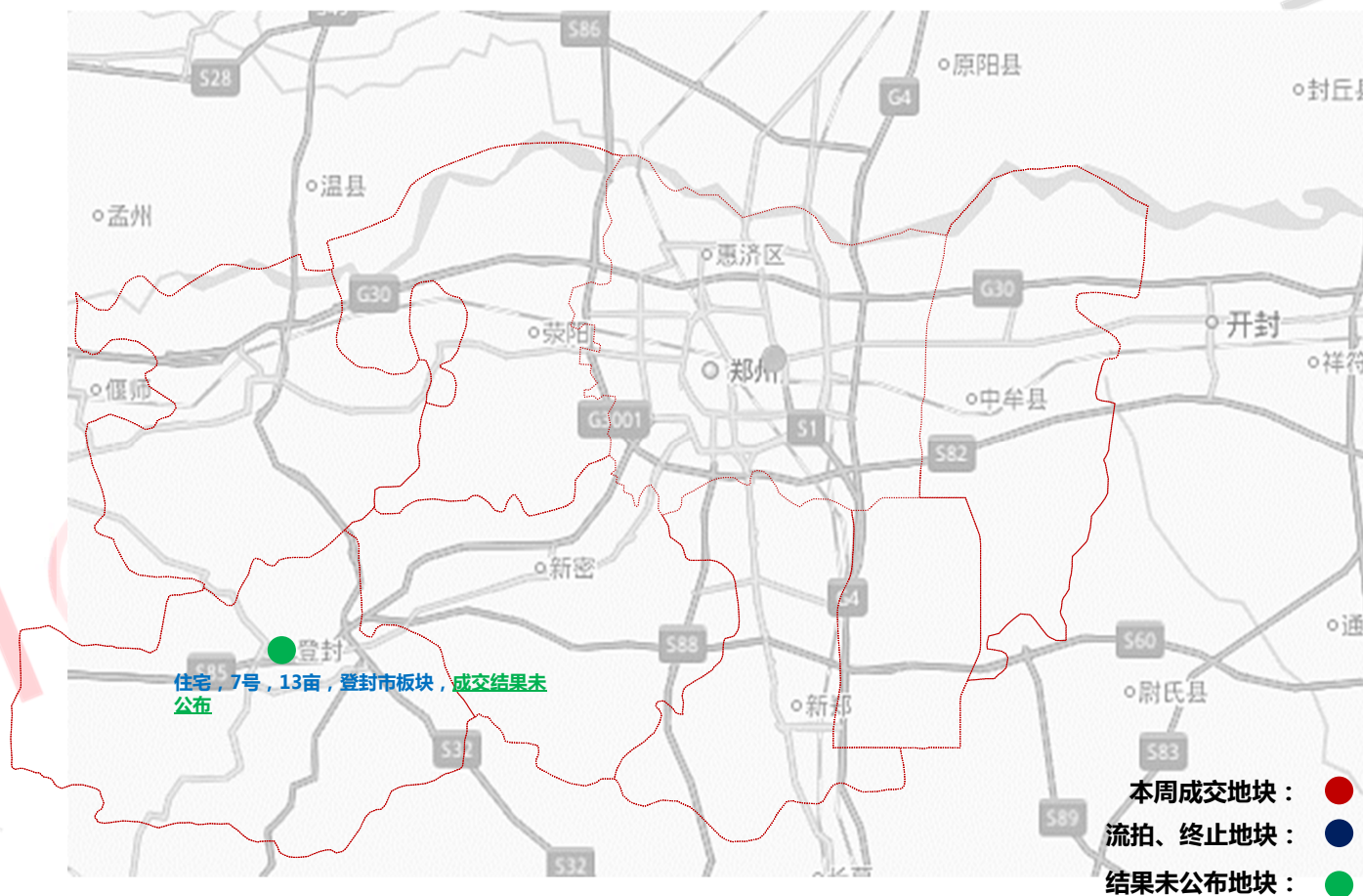
本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积（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
2020/6/8	2020/7/10	郑政东出[2020]19号（网）	白沙园区云台路东、白沙路北、贺庄路西	郑东新区	70	住宅兼商业	12.98	2.8	39100	562	3012	东润	东润城	白沙村	商品房	勾地
2020/6/8	2020/7/10	郑政出[2020]24号（网）	晨雨路南、尖岗路西	二七区	35	住宅	7.03	3	27669	787	3935	万科	万科水晶城	八卦庙	商品房	勾地
2020/6/13	2020/7/17	郑上出[2020]05号（网）	蓝天路以北、通航六路西侧	上街	70	商业	9.39	2	7751	110	825	—	—	—	商品房	—
2020/6/13	2020/7/17	郑政经开出[2020]17号（网）	经南七路以北、经开第二十二大街以东、经开第二十三大街以西	经开区	21	商业	2.86	2	12686	592	4437	—	—	—	商品房	—
2020/6/13	2020/7/17	郑政经开出[2020]18号（网）	经南七路以南、经开第二十二大街以东、经开第二十三大街以西	经开区	27	商业	3.62	2	16114	593	4445	—	—	—	商品房	—
合计					224	—	35.89	—								

土地梳理-本周成交分布图

Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州土地成交分布图



数据来源：公共资源交易中心

土地梳理-本周成交

本周大郑州土地终止、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
2020/6/12	登政出[2020] 7号(网)	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	登封	13	住宅	商品房	1.7	1.9	—	—	—	—	—	—	—	结果未公布
合计				13	—		1.7					—				

楼市分享-新盘 (保利天汇-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

邻近二环+齐全配套+低容积率+品牌房企+双地铁 (4号线为规划, 5号线已运行)



位置	经开区老城板块, 经北五路与传媒路交汇处西南角
开发商	郑州保利亨业房地产开发有限公司
占地面积	111.74亩
容积率	3
建筑面积	地上22.35万方
绿化率	30%
装修	毛坯交付
物业类型	高层
物业公司	保利物业
营销团队	保利投顾和易居
配套	交通: 中州大道、机场高速、陇海路、陇海东路、5号线中原福塔站 (1km) 教育: 北大附属幼儿园、经开区外国语小学、经开实验中学、郑州十一中、六十三中等数十座一站式全龄教育 医疗: 郑州第七人民医院、郑州中医骨伤病医院、
目前阶段	目前处于定存阶段, 预计7月首开4/6/7#共306套 (高层价格待定)

2019.12.4

保利分别以9776和9798元/㎡的楼面价摘得北地块和南地块

2020.5.14

中原福塔城市展厅开放, 进入宣传阶段

2020.5.23至今

定存阶段, 支付宝定存1万优惠1%, 截止目前定存200组左右

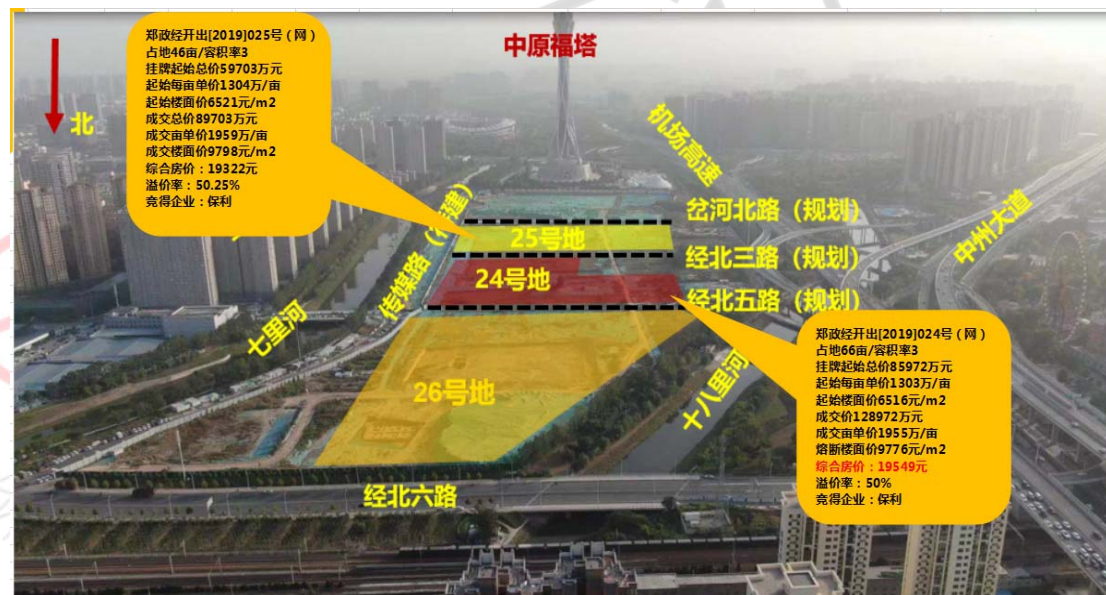
2020.7月

预计首开4#6#7#共计306套房源

楼市分享-新盘 (保利天汇-地块指标)

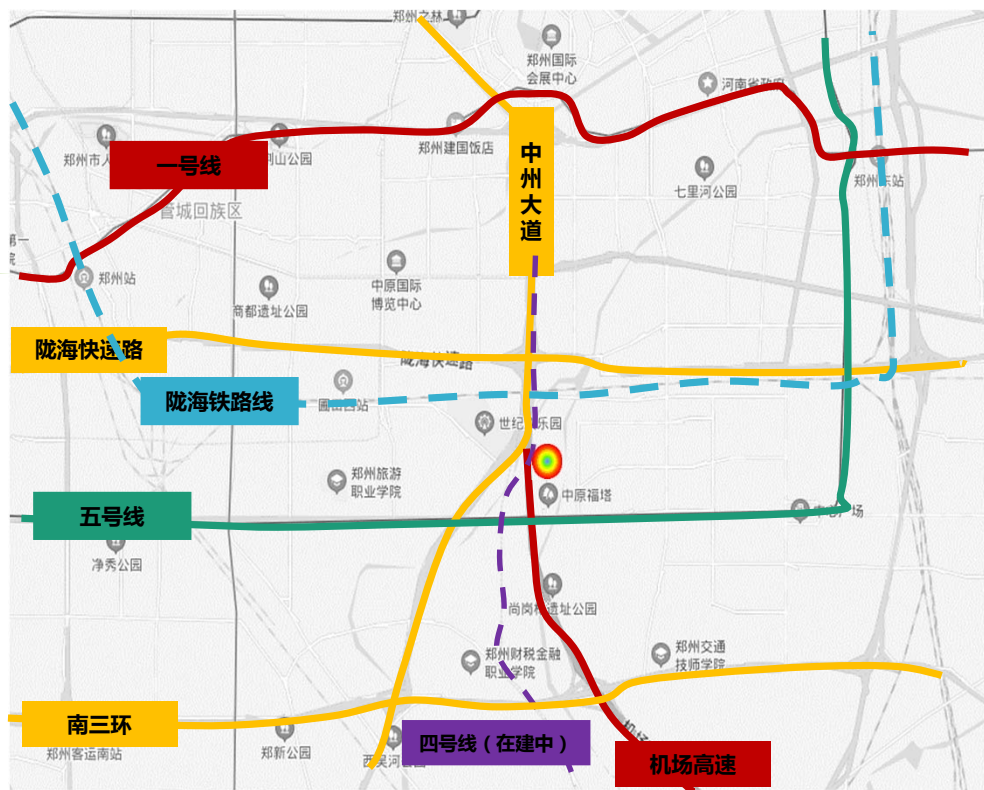
Ticheer
深度服务 共同成长

项目位于经开老城区，占地112亩，容积率3，地上总建面22.35万m²

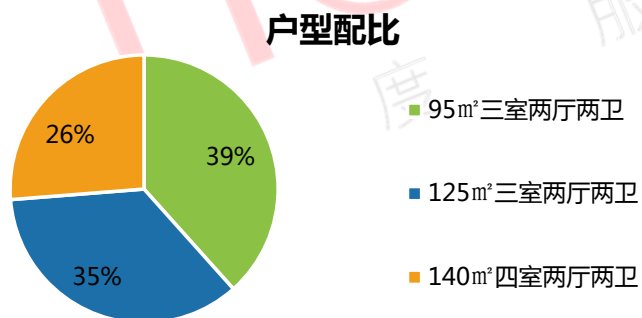


土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万m²)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间	备注
郑政经开出[2019]024号(网)	经开区	岔河西路以东、 经北五路以南	66	住宅	13.19	3	1955	9776	50%	郑州保利亨 业房地产开发 有限公司	挂牌	2020/1/8	成品住宅，综 合房价 19549.0元/平 方米
郑政经开出[2019]025号(网)	经开区	经开区经北三 路以南、传媒 路以西	46	住宅	9.16	3	1960	9798	50%	郑州保利亨 业房地产开发 有限公司	挂牌	2020/1/8	成品住宅，综 合房价 19322.0元/m²

距离5号线中原福塔站（1km），4号线在建中；距离郑州市第七人民医院仅1.7km，毗邻滨河公园；景观资源丰富，目前周边学校及商业配套丰富



Ticheer
深度服务 共同成长



类型	楼栋 (#)	楼层 (F)	梯户	单元	户型 排列	三室两厅两卫		四室两厅 两卫	合计
						95m²	125m²	140m²	
高层 北地块	1	27	2T4	1	125+95+95+125	52	52		104
	2	27	2T4	1	140+95+95+140	52		51	103
	4	27	2T4	1	125+95+95+140	52	25	25	102
	6	24	2T4	1	140+125+125+140	48	24	24	96
	7	27	2T4	1	140+125+125+140		54	54	108
	8	27	2T4	1	140+125+125+140		54	54	108
	11	24	2T4	1	125+95+95+140	48	24	24	96
	12	27	2T4	1	140+95+95+140	53		54	107
	13	27	2T4	1	140+95+95+140	54		54	108
	14	27	2T4	1	125+95+95+140	54	27	27	108
合计						413	260	367	1040
高层 南地块	1	27	2T4	1	140+125+125+140		53	53	106
	2	27	2T4	1	125+95+95+125	54	54		108
	3	27	2T4	1	140+125+125+140		53	53	106
	5	27	2T4	1	125+95+95+125	54	54		108
	6	27	2T4	1	125+95+95+125	54	54		108
	7	26	2T4	1	125+95+95+125	52	52		104
	8	27	2T4	1	125+95+95+125	54	54		108
合计						268	374	106	748
合计									1788

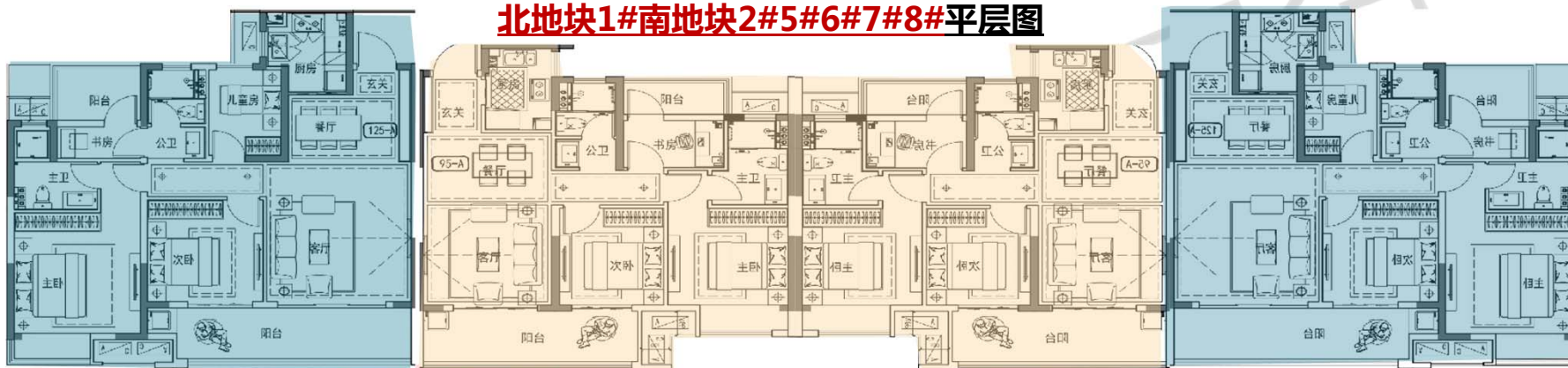
楼市分享-新盘 (保利天汇-平层图)

Ticheer

深度服务 共同成长

高层以27F为主，全部为1D2T4设计，户型分别为95三房；125三房和140四房；中间户采用分离式核心筒连廊设计，改善中间户通风采光情况，但对居住私密性有所影响；所有户型南北双阳台设计，提升客户居住体验感

北地块1#南地块2#5#6#7#8#平层图



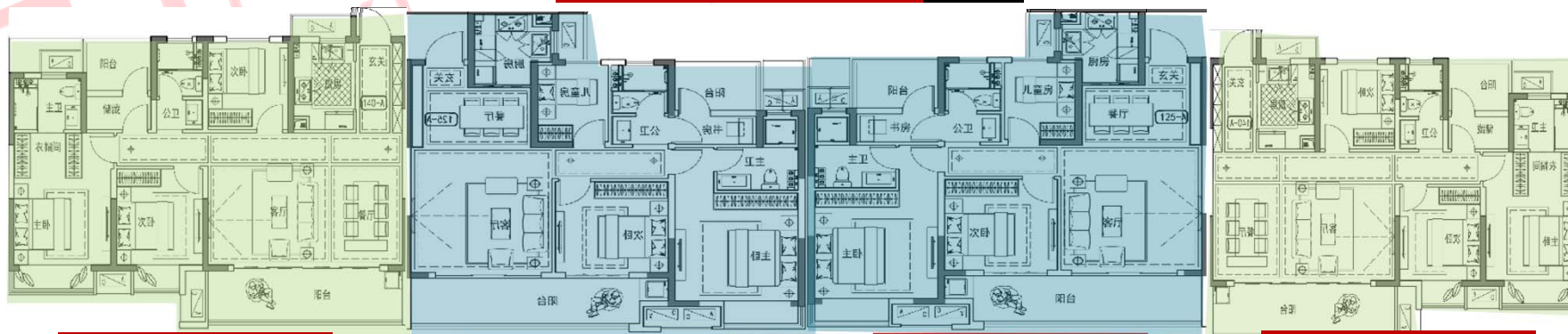
125m² 三室两厅两卫

95m² 三室两厅两卫

95m² 三室两厅两卫

125m² 三室两厅两卫

北地块7#8#南地块1#3#平层图



140m² 四室两厅两卫

125m² 三室两厅两卫

125m² 三室两厅两卫

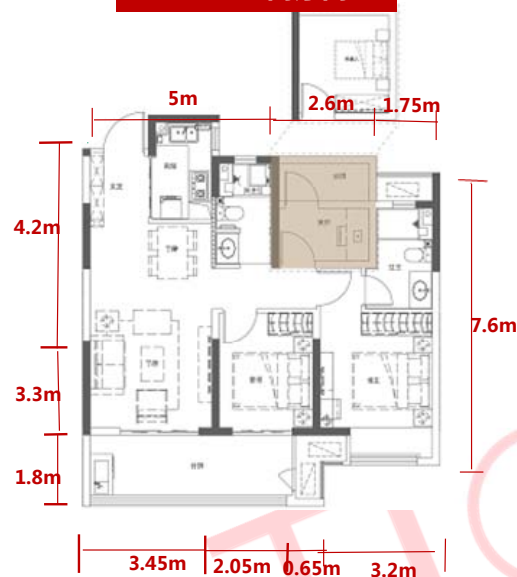
140m² 四室两厅两卫

楼市分享-新盘 (保利天汇-户型分析)

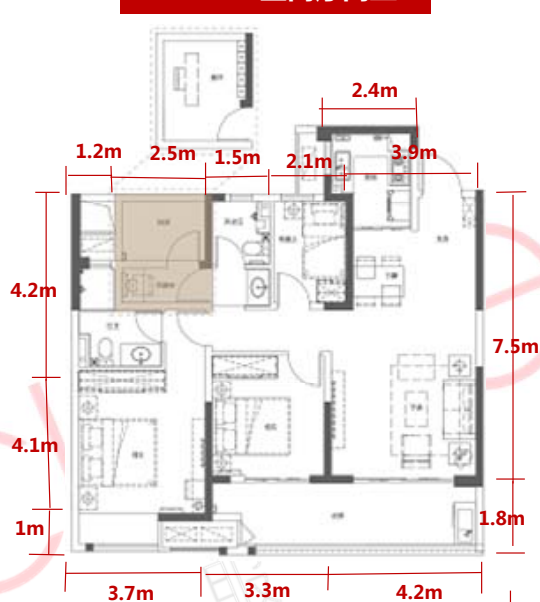
Ticheer
深度服务 共同成长

户型设计紧凑，多为三开间或四开间朝南，采光充分；南北双阳台各赠送一半，全部户型为南北双阳台设计，增强居住舒适性

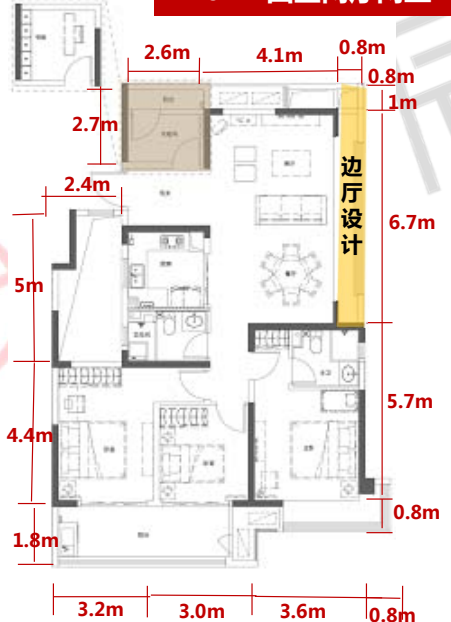
95m² 三室两厅两卫



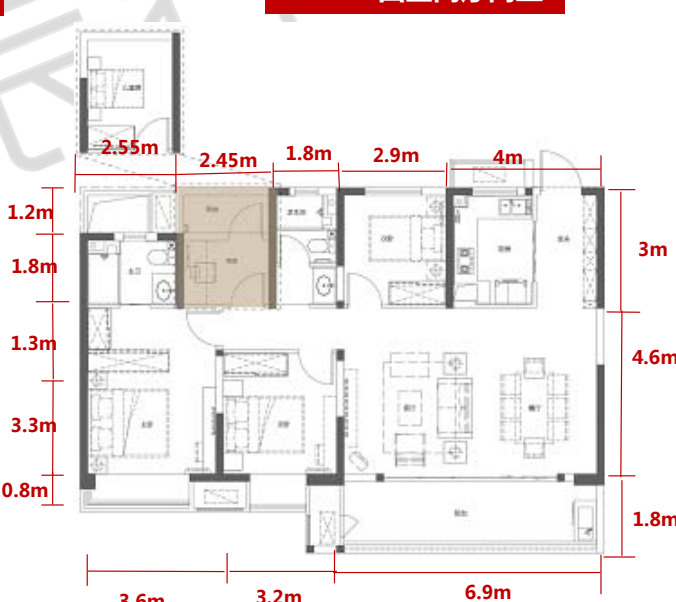
125m² 三室两厅两卫



140m² 四室两厅两卫



140m² 四室两厅两卫

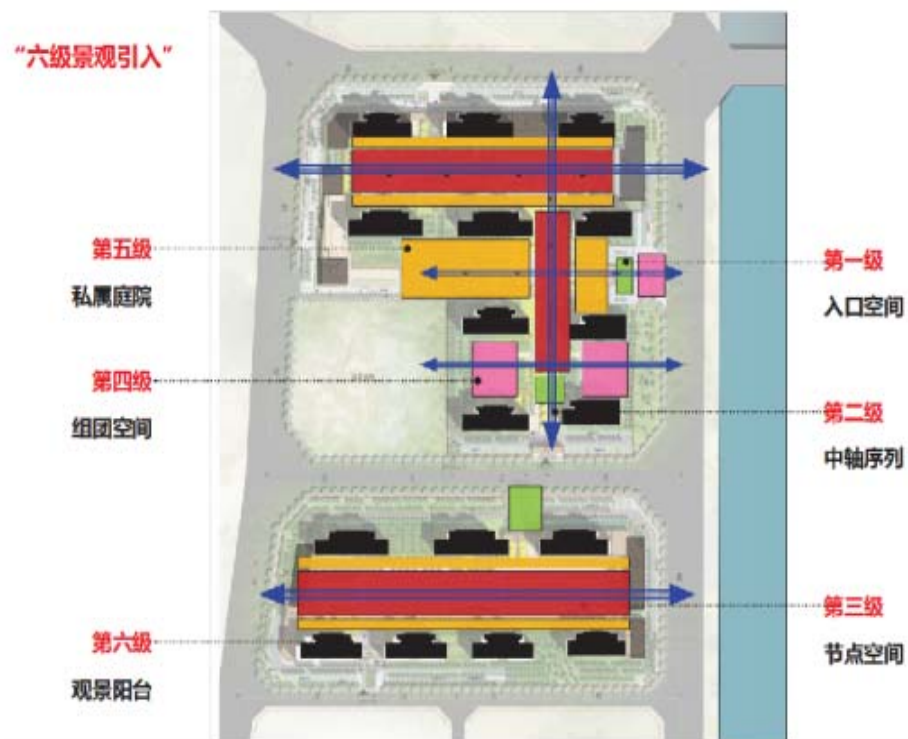


户型编号	面积	边/中间户	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小次卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	95	中	三房两卫	半通透	25%	6	2T4	3	3.45*4.2	3.2*3.3	2.7*3.3	2.6*3	—	9.35	7.5	是	明	2	洗晒衣物,休闲,可改造
2	125	中、边	三房两卫	半通透	25%	7.8	2T4	3	4.2*7.5	3.7*4.1	3.3*3.3	2.5*2.7	—	11.2	8.3	是	明	2	洗晒衣物、休闲,可改造
3	140	边	四房两卫	通透	25%	7.5	2T4	3	3.6*6.7	5.7*3.6	3.3*4.4	3.0*4.4	2.6*2.7	9.8	12.4	是	明	2	洗晒衣物、休闲,可改造
4	140	边	四房两卫	通透	25%	7.68	2T4	4	6.9*4.6	3.6*6.4	3.2*4.6	2.9*3	2.45*3	13.7	7.6	是	明	2	洗晒衣物、休闲,可改造

楼市分享-新盘 (保利天汇-景观设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

六重景观园林，园区内打造全时健康会所，以及全龄健康运动系统，打造舒适园区，**现代简约**建筑风格



楼市分享-新盘（保利天汇-优劣势分析）

Ticheer
深度服务 共同成长

优势：

核心位置：项目位于经开二环边，地理位置稀缺；

品牌认知：保利央企开发，品牌形象在客户中有一定认知度和信任度；以及后期的保利物业增加客户的信任感；

配套资源：中州大道、机场高速、陇海路、航海东路，四条交通要道交会贯通，4/5号线双地铁，北大附属实验幼儿园、经开区实验中学、郑州十一中、六十三中等数十所学校一站式全龄教育；郑州第七人民医院、郑州中医骨伤病医院，公立医疗资源；

产品设计：户型产品多为三开间或四开间朝南，南北双阳台设计，采光充分；相比竞品华润凯旋门具有一定优势。

劣势：

临近陇海铁路线，以及中州大道和机场高速的核心位置，后期受噪音污染较大，影响居住舒适度；

内部交通路网不发达，多为规划路；

临近中原福塔，受辐射影响大。

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>