



郑州市场周报【2020年第25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

上半年房企业绩出炉，多数房企业绩三四成左右，下半年将“以价换量”；整体调控未放松，坚持“房住不炒”总基调
郑州调整住房公积金缴存基数和缴存比例；

2 市场监控

7月1周在售项目300个，成交3181套，同比-34%，环比-16%；
单盘周均来访同比-36%，环比-18%，单盘周均成交量同比-45%，环比-15%

3 项目动态

本周大郑州1个项目开盘，共计推1151套，售487套，去化率42%；项目推售量大，开盘价格高于客户预期影响，开盘去化一般；平推项目1个，为恒大未来之光

4 土地市场

本周大郑州供应7宗土地，为航空港区商业用地（1宗）、巩义住宅项目（6宗），共计163亩；成交土地24宗，为新郑市泰宏、杭州澳海、正商等房企摘得地块（13宗），新密市地块（8宗），中牟普罗理想国后期地块（2宗），巩义正商项目（1宗），共计1446亩；1宗地块流拍，为新密市商业地块，共计27亩；下周竞拍3宗土地，共计171亩

5 新盘分享

康桥玖玺园

1、万科拟与深铁成立合资公司：注册资本10亿元，开发轨交项目（2020.6.29）



- 6月29日，万科企业股份有限公司（000002.SZ）发布公告称，公司已与深圳市地铁集团有限公司（简称“深铁”）签署备忘录，拟共同投资成立合资公司，双方分别持股50%，发挥各自优势，探索“轨道+物业”（即TOD）领域合作。公告显示，双方签署了《深圳市地铁集团有限公司与万科企业股份有限公司成立合资公司之备忘录》，拟共同投资成立合资公司，注册资本暂定为人民币10亿元。
- 双方的合作范围包括合作获取地铁项目上盖及周边土地，并实施项目开发；轨道沿线城市更新项目的获取、开发建设及运营；轨道沿线土地整备利益统筹项目的获取、开发建设及运营；站产城融合大型项目、新的城市发展片区统筹开发建设及运营；以及其他双方决策共同推进的项目。

2、半数房企年度目标完成率不足三成，下半年或“以价换量”（2020.6.30）



- 一季度销售处于“冰封”状态，大部分房企在制定今年销售目标时选择了“谨慎”。6月已到尾声，房企们也将交上“期中”成绩单。头部房企方面，恒大万科闯关成功，今年初，恒大将2020年的销售目标定为6500亿元，据此测算，其目标完成率已达48.5%，大概率在上半年能实现“五五开”，这也是首个实现该目标的头部房企。今年未公布年度销售目标，但按行业普遍的“审慎态度”，若以2019年年终销售业绩测算，今年前5月，万科已完成39.17%，在“630”大限来临前闯关成功已是板上钉钉。
- 16家典型房企业绩存压：其他房企上半年的销售业绩还未公布。结合2020年前5月的房企销售数据测算，各大房企的半年成绩单可能要大打折扣。以选取的32家典型房企为样本，前5月年度目标完成率超过30%的仅有11家，5家企业未公布年度销售目标，半数房企年度目标完成率不足三成。也就是说，16家房企要实现“四六开”销售业绩还存在一定的压力。

3、广州新规：厨房阳台地下室不能单独出租，违规最高罚50万（2020.6.30）



- 6月30日，广州市第十五届人大常委会举行第三十八次会议表决通过了《广州市房屋租赁管理规定》（以下简称“规定”），待省人大常委会批准便将正式实施。这一新规主要为规范房屋租赁行为，保护房屋租赁当事人的合法权益，促进房屋租赁市场的健康发展。规定共24条，明确了房屋租赁的管理职责、出租人的义务、承租人的义务及违规处罚措施等。规定明确指出，厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间，不得单独出租供人居住；房屋租赁企业、房地产经纪机构及相关部门工作人员不得泄露、买卖房屋租赁当事人的个人信息。违反规定的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以一万元以上五万元以下罚款，对单位处以十万元以上五十万元以下罚款。

4、杭州：人才家庭购房同期只能登记一个项目，网签后5年限售（2020.7.2）



- 7月2日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布《杭州进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求》，明确高层次人才家庭在杭州只能享受一次优先购房资格，并且自房屋网签之日起，5年内不得上市交易；进一步加大了新建商品住房公证摇号公开销售对“无房家庭”的倾斜力度，明确均价35000元/平方米以下新建商品住房项目对“无房家庭”的房源保障比例一般不低于50%。在杭州通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房，包括A类人才免摇号购买的住房和B、C、D、E类人才优先摇号购买的住房。《通知》明确一户购房家庭同时只能参与一个新建商品房项目的购房意向登记。
- 同时，《通知》对“无房家庭”的认定进行了补充，户籍所在地属于杭州市非限购范围内（临安区、桐庐县、建德市、淳安县）的购房家庭，除需符合原有要求外，还需满足“自购房之日前一年起已在杭州限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满12个月”的要求。

5、河北怀来：住房限购文件到期但政策未废止，将发文件延长执行（2020.7.2）



- 7月2日，河北省张家口市怀来县人民政府发布“关于网传怀来县废止限购政策的说明”称，网上有媒体刊发河北省怀来县取消商品房限购政策的消息，并不属实。根据《河北省规范性文件管理办法》中“‘试行’文件有效期不超过2年、未明确有效期的有效期为2年”的规定，怀来县人民政府于2020年6月10日对7个到期文件进行了废止。
- 怀来县对到期文件的废止，并没有废止限购政策，也没有放松对房地产市场的调控。怀来县一直按照“房住不炒”、房地产市场“三稳”、“六稳”“六保”等有关要求，将进一步加强房地产市场调控，积极促进房地产市场健康发展。先前的文件到期，后续会出延长的文件。目前限购措施仍执行，但无过渡期的措施。

6、东莞：加快新盘入市，同地区新房房价3个月涨幅不得超10%（2020.7.2）



- 7月2日，东莞市住房和城乡建设局联合东莞市发展和改革局、东莞市市场监督管理局、东莞市不动产登记中心发布《关于进一步加强商品住房预（销）售管理的通知》（以下简称“《通知》”），要求加快在建商品住房入市销售、加强商品住房销售价格指导、加强商品住房项目销售监管。
- 《通知》要求加快在建商品住房入市销售。8月1日起，申请预售的商品住房项目，每次申请预售证的建筑面积不低于30000平方米，不足30000平方米的一次性申请。对预售价格的申报做出严格限制：须以幢（栋）为单位申报销售价格，同一幢（栋）每套住宅均价相差不宜超过20%。首期首次申报均价的，应不高于前三个月属地镇街（园区）同类型新建商品住房申报均价的10%（含）；分期申报销售价格的，每幢（栋）申报均价应不高于本项目对上一期同类型商品住房申报均价的5%（含）。《通知》要求加强商品住房项目销售监管，加大力度打击捂盘惜售行为。

1、郑州调整住房公积金缴存基数和缴存比例（2020.6.29）



- 郑州发布《郑州住房公积金管理中心关于调整2020年度住房公积金缴存基数和缴存比例的通知》，**郑州2020年度住房公积金月缴存基数上限为22009元，相比2019年度的20242元上调了1767元，住房公积金月缴存额上限为5282元。**2020年度住房公积金月缴存基数下限为1900元，住房公积金月缴存额下限为190元，与2019年一样没变化。
- **灵活就业人员住房公积金月缴存基数上限为12840元，比去年上调468元，住房公积金月缴存额上限为2568元，比去年上调94元；灵活就业人员住房公积金月缴存基数下限为2570元，比去年上调96元，住房公积金月缴存额下限为514元，比去年上调20元。**

2、郑州市高新区“交房即发证”，“家门口”就能领“房本”（2020.6.29）



- 6月29日，郑州高新技术产业开发区“交房即发证”暨“不动产便民服务网点进社区”活动在高新区恒大城售楼部举行。作为全省首家拥有自助发证设备的不动产登记机构，高新区不动产登记部门此次将“自助办理”“交房即发证”与“互联网+”再次深度融合，完成了“交房即发证”工作的全新升级。郑州市高新区不动产登记中心直接将不动产登记证书自助发证设备搬到小区内，这也是郑州首次试点。

3、郑州挂牌国家生态园林城市（2020.6.30）



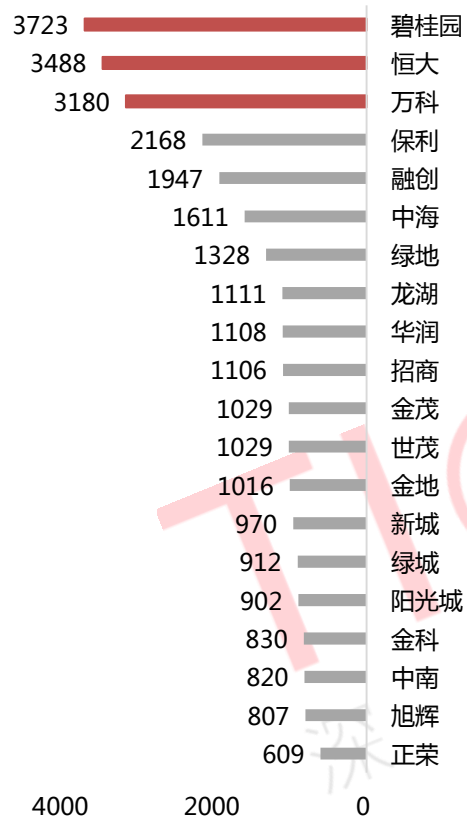
- 6月30日，郑州正式挂牌国家生态园林城市，又多了一个“国字号”名片。在我国长江以北地区的省会及以上城市中，郑州是唯一一个获此殊荣的城市。
- 国家生态园林城市是国家园林城市的深化和拓展，是评价一个城市园林绿化、市政管理和生态建设的最高形态和荣誉，每两年组织评审一次。截至目前，住房和城乡建设部分三批共命名苏州、杭州等19个城市（含6个县级市）为国家生态园林城市，郑州是长江以北地区唯一获此殊荣的省会以上城市。

房企上半年业绩表现

2020上半年销售金额及面积排名前三为碧桂园、恒大、万科；TOP20房企中，上半年业绩目标完成率仅恒大超50%，其它房企在30%-45%之间，下半年销售压力较大

2020上半年中国房地产企业销售

金额TOP20 (亿元)

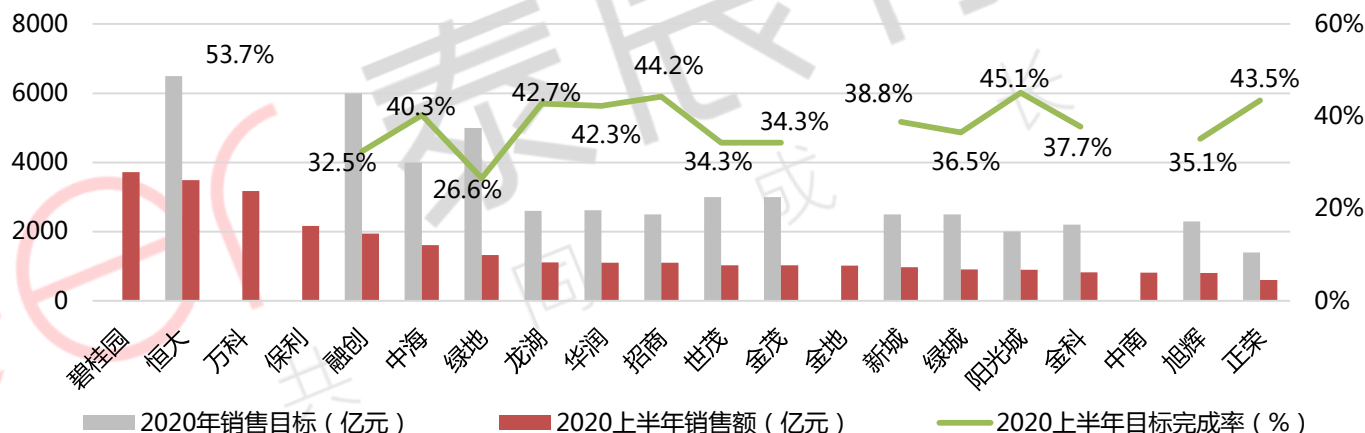


2020上半年中国房地产企业销售

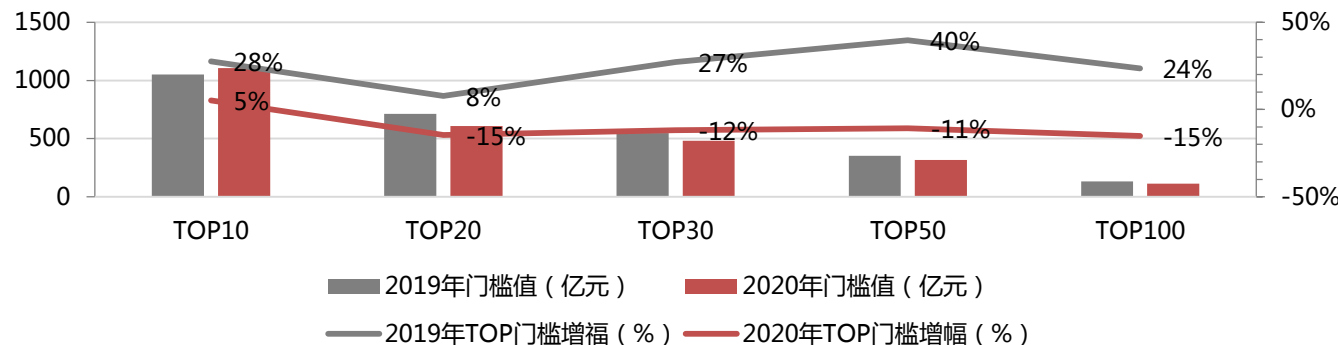
面积TOP20 (万m²)



2020上半年销售金额TOP20房企目标完成率



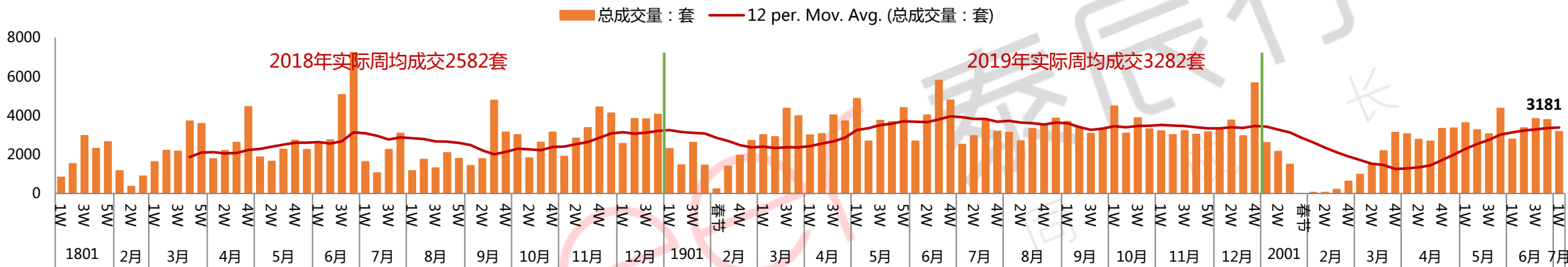
2020上半年房企销售排行门槛值及同比变动情况



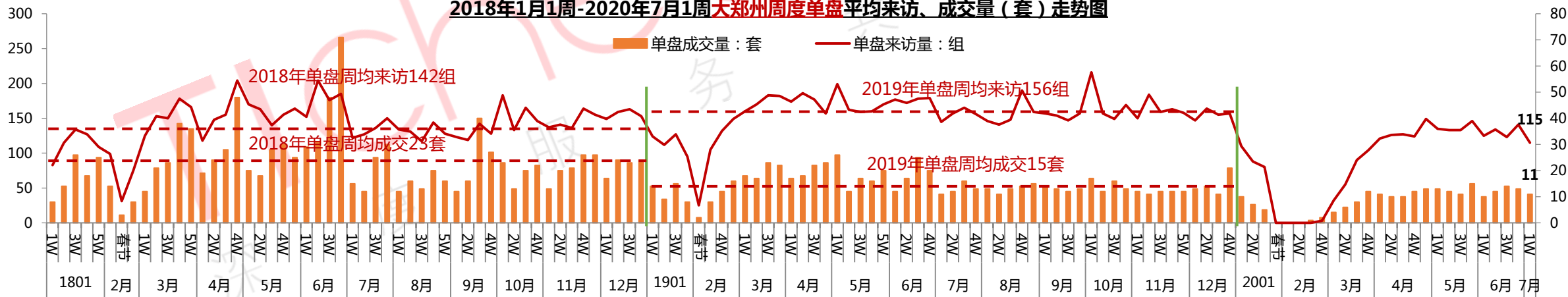
市场监控-大郑州整体数据

7月1周在售项目**300个**，成交**3181套**，同比-34%，环比-16%；
单盘周均来访**同比-36%，环比-18%**，单盘周均成交量**同比-45%，环比-15%**

2018年1月1周-2020年7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7月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

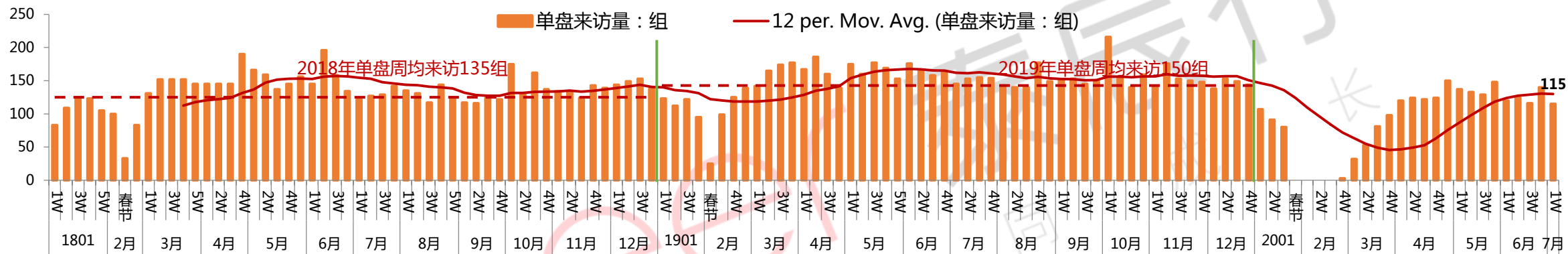


◆ 7月1周大郑州实际监控到住宅项目300个，共计来访34845次，其中单盘平均来访115次；监控到住宅在售项目290个，共计成交3181套，单盘平均成交11套；其中尾盘在售项目5个，全新待售项目16个

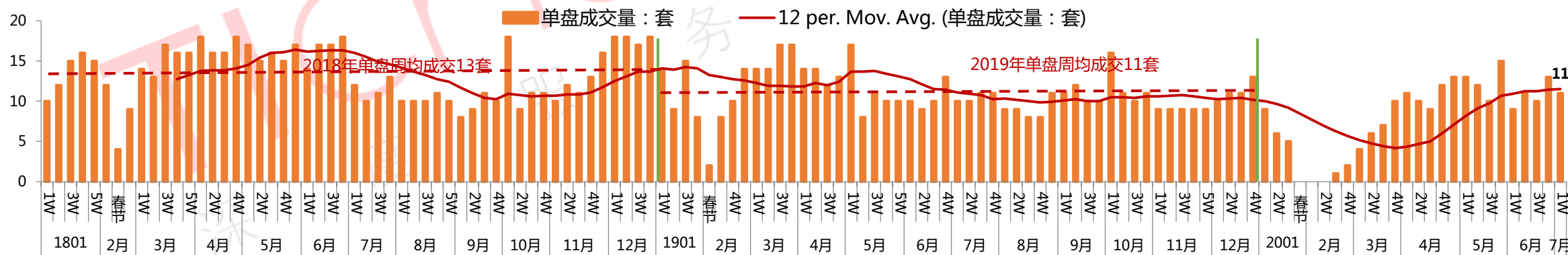
市场监控-大郑州平销数据

7月1周平销项目单盘周均来访量**同比-30%，环比-18%**；单盘周均成交量**同比-15%，环比-15%**

2018年1月1周-2020年7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7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：7月1周住宅平销套数TOP10共计销售475套，环比-27%

住宅销售：7月1周住宅销售套数TOP20共计销售1315套，环比-18%

★ 6.29-7.5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	富田城九鼎华府	管城区	67	高层	毛坯12800	0.74
2	恒大养生谷	荥阳	61	小高	精装7000	0.67
3	大正水晶森林	高新区	58	高层	毛坯11500-12500	0.64
4	浩创梧桐春晓	新郑	55	高层、洋房	高层：6500 洋房：7300	0.61
5	碧桂园名门时代城	管城区	42	高层	精装12500-13300	0.46
6	融创城	管城区	42	高层	12800-13500 (增加分销,分期2年24次)	0.45
7	谦祥钱隆城	高新区	40	高层	13900	0.44
8	瀚宇天悦城	金水区	40	高层	17400	0.44
9	恒大城	高新区	35	高层	精装14300	0.42
10	融创中原大观	金水区	35	高层	12700-15200	0.41

★ 6.29-7.5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	中原区	恒大林溪郡	500	11	高新区	恒大城	35
2	管城区	富田城九鼎华府	67	12	金水区	融创中原大观	35
3	航空港区	恒大未来之光	65	13	荥阳	瀚宇天悦湾	35
4	荥阳	恒大养生谷	61	14	高新区	朗悦公园府	32
5	高新区	大正水晶森林	58	15	金水区	保利海德公园	32
6	新郑	浩创梧桐春晓	55	16	二七区	泰宏建业国际城	31
7	管城区	碧桂园名门时代城	42	17	管城区	富田城九鼎公馆	30
8	管城区	融创城	42	18	管城区	鑫苑国际新城	29
9	高新区	谦祥钱隆城	40	19	高新区	融信朗悦时光之城(学院府)	28
10	金水区	瀚宇天悦城	40	20	郑东新区	星联岚溪府	28

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

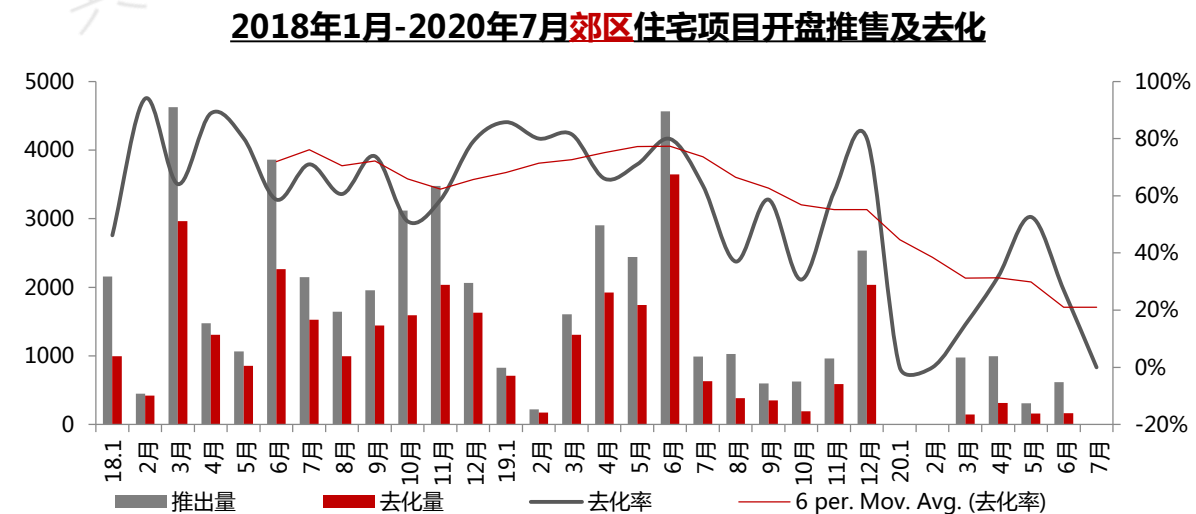
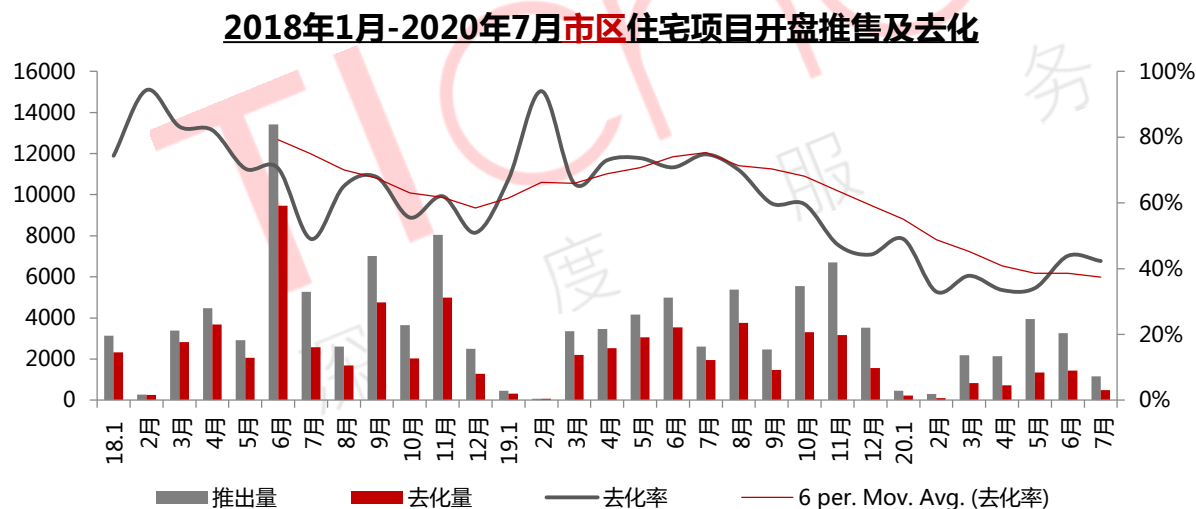
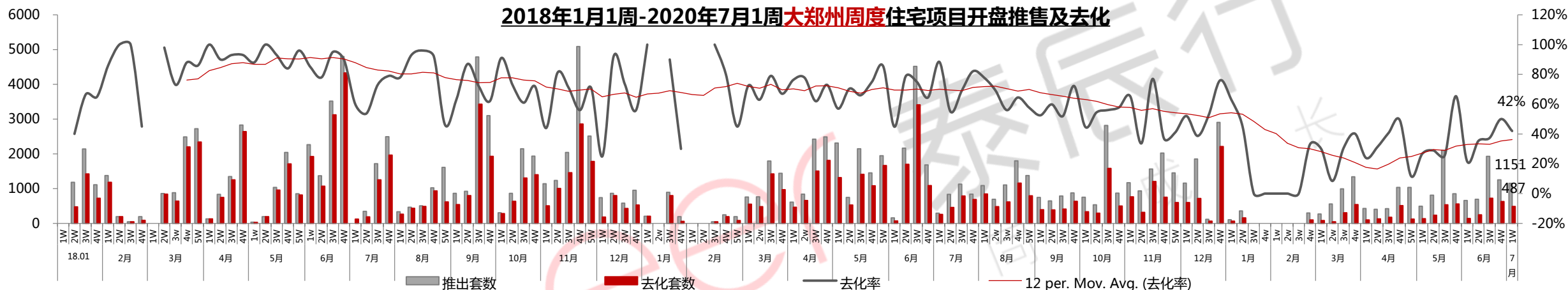
新增预售（市区+近郊）

本周市区+近郊新增预售**17**个，其中住宅共**3400**套，**36.89万m²**，未推**2108**套，待售面积**23.86万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)
管城区	【2020】郑房预售字 (5035)号	源升金锣湾全福 园	源升金锣湾	2020/6/29	住宅	2#	1.66	1.66	192	0	0	已售：14800(毛坯)
中原区	【2020】郑房预售字 (5036)号	凤凰名城凤雅苑 一期	碧桂园凤凰城	2020/6/29	住宅	2#、3#	2.96	2.96	291	0	0	已售：15500(毛坯)，115m ² 户型
中原区	【2020】郑房预售字 (5037)号	凤凰名城凤雅苑 一期	碧桂园凤凰城	2020/6/29	住宅	5#	2.49	2.49	259	0	0	已售：14700(毛坯)，89m ² 户型
二七区	【2020】郑房预售字 (5039)号	绿地城十一区	绿地城	2020/6/30	住宅	2#、7#	1.45	1.45	131	0	0	已售：12500(毛坯)
金水区	【2020】郑房预售字 (5040)号	瀚宇天悦城五号 院	瀚宇天悦城	2020/6/30	住宅	12#	1.59	1.59	135	0	0	已售：17400(毛坯)
高新区	(2020)郑房预字第 GX2020047号	融信朗悦文苑	融信朗悦时光之城	2020/6/29	住宅	4#、6#	2.42	2.42	244	0	0	待售：预计高层11000(毛坯)
金水区	【2020】郑房预售字 (5044)号	永恒理想星苑 (A-03地块)	永恒理想中心	2020/7/3	商业	A-03地块	1.97	0	0	1.97	496	——
新郑	VC200102	龙泊圣地龙腾	龙泊圣地	2020/6/30	住宅	17#	0.49	0.49	120	0	0	已售：10000(毛坯)
新郑	200098	世茂云境苑	世茂云境	2020/6/30	住宅	11#	0.75	0.75	72	0	0	待售；预计售价9500-10000(毛坯)
港区	G0418	中建·滨水苑	中建·滨水苑	2020/7/1	住宅	1#、5#、6#、8#、 9#、10#	10.77	10.77	919	0	0	待售：预计9500(毛坯)，预计7月底
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200040号	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2020/6/29	住宅	65#	1.14	1.14	108	0	0	待售
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200043号	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2020/6/29	住宅	28#	0.28	0.28	12	0	0	已售：叠拼15000(毛坯)
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200044号	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2020/6/29	住宅	63#、79#、83#	2.63	2.63	216	0	0	待售
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200047号	路劲·汇景花园	路劲国际城	2020/6/29	住宅、商业	39#	2.89	2.66	248	0.23	8	待售：预计高层9500(毛坯)
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200041号	雁月湾·天境	长基雁月湾	2020/6/29	住宅	A-15、A-18 A-19、A-20	2.11	2.11	152	0	0	已售：洋房8500(毛坯)
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200045号	绿都·雅叙(一期)	绿都九州雅叙	2020/6/29	住宅	8#、9#、15#	2.56	2.56	237	0	0	待售：高层9500-10000(毛坯)
中牟	(2020)郑房预字第 ZM200046号	路劲·汇景花园	路劲国际城	2020/6/29	住宅	11#、17#	0.93	0.93	64	0	0	待售：预计洋房11500(毛坯)
合计							39.09	36.89	3400	2.2	504	——

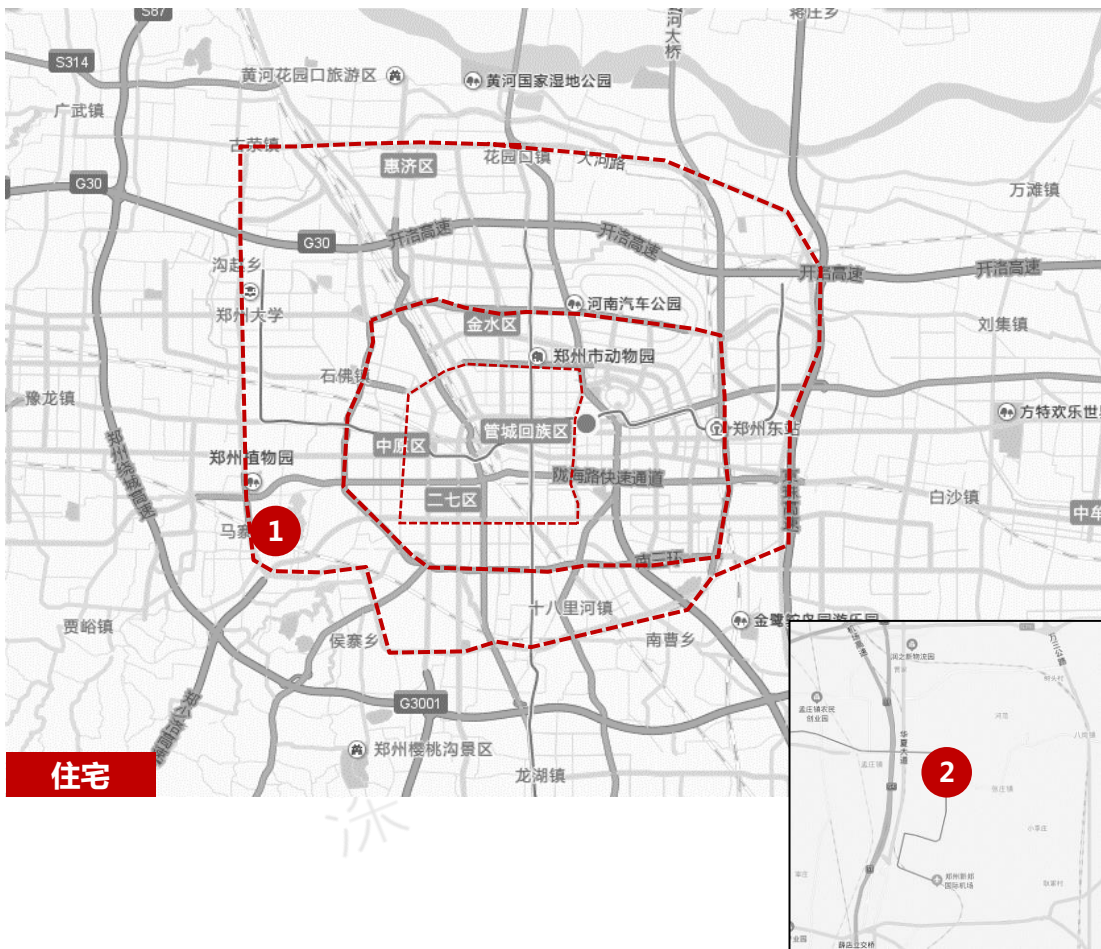
开盘数据走势

本周大郑州共计**1个住宅**项目开盘，为恒大林溪郡，本周开盘**去化率为42%**，较上周减少8%；平推项目1个



本周开盘汇总

本周大郑州**1个项目**开盘，共计推出**1151套**，销售**487套**，去化率**42%**；受项目推售量大，开盘价格高于释放信息，客户预期受到影响，开盘去化一般；恒大未来之光项目无蓄客平推，推出100套，销售25套



住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/m²
1	开盘	恒大林溪郡	高层、洋房	1151	487	42%	高层13800-14700元/m²； 洋房标准层17000-18000元/m² 首层22000元/m² 顶层18000-21000元/m²
2	平推	恒大未来之光	高层	100	25	——	8600元/m²（精装）
合计				1251	512	41%	——

项目动态-开盘 (恒大林溪郡-销售概况)

2020年6月30日针对一期**高层3/5/6/8/10/13/15/17/18#共1035套房源**、**洋房1/2/7/11/12/16#共116套房源**进行现场摇号选房，共计推出**1151套房源**，开盘当天去化**487套**，去化率**42%**

项目位置	中原区 淮河西路北、雪松路东		开发公司	郑州恒泓置业有限公司	
占地	94.71亩（首期）	建面	12万㎡（首期）	容积率	1.99
营销团队	自销		解筹率	49%	
蓄客及到访	5月16日开始定存，累计定存1200组；6月23日启动认筹，累计认筹约1000组				
成交价格	高层13800-14700元/㎡；洋房标准层17000-18000元/㎡ 首层22000元/㎡、顶层18000-21000元/㎡（精装）				
竞品价格	世茂璀璨熙湖毛坯高层16000；碧桂园凤凰城毛坯高层15000				
优惠方式	认购 ：2/3万认购 优惠 ：高层认筹2万、洋房认筹3万享85折优惠；正常按揭优惠5%，全款优惠7%，全款分期一年付清优惠4%； 分期 ：无首付分期；首付可延期3个月；全款可分期一年（首期10%，剩下三个月一次：20%-20%-25%-25%） 分销 ：贝壳、房多多、房友、58；3.5%				
客户来源	中原区本区客户为主				
预售情况	取证日期：2020-6-22：[2020]郑房预售字（5028）号；[2020]郑房预售字（5027）号；[2020]郑房预售字（5026）号； 取证日期：2020-6-12：[2020]郑房预售字（5017）号；				
备注	首层赠送地下室（挑高6.85m，面积70㎡）和前后院（面积50㎡）				

本案	推出时间	2020/6/30
高层	推出楼栋	3/5/6/8/10/13/15/17/18
	成交价格：元/m ²	13800-14700
	成交/供应套数	449/1035
洋房	推出楼栋	1/2/7/11/12/16
	成交价格：元/m ²	标准层17000-18000
	成交/供应套数	38/116



楼盘分析：项目概况：

项目位于常西湖新区，北临四大中心，东临常庄水库，主打低密生态改善社区；项目地块为刁沟城改项目，地块总占地864亩；首期地块20年5月入市，6月30日开盘。一期地块紧邻常庄水库，生态资源优势明显，但距离10号线地铁站点较远（1.7公里），公共交通方面劣势明显。产品设计精装修，偏改善。

开盘点评：

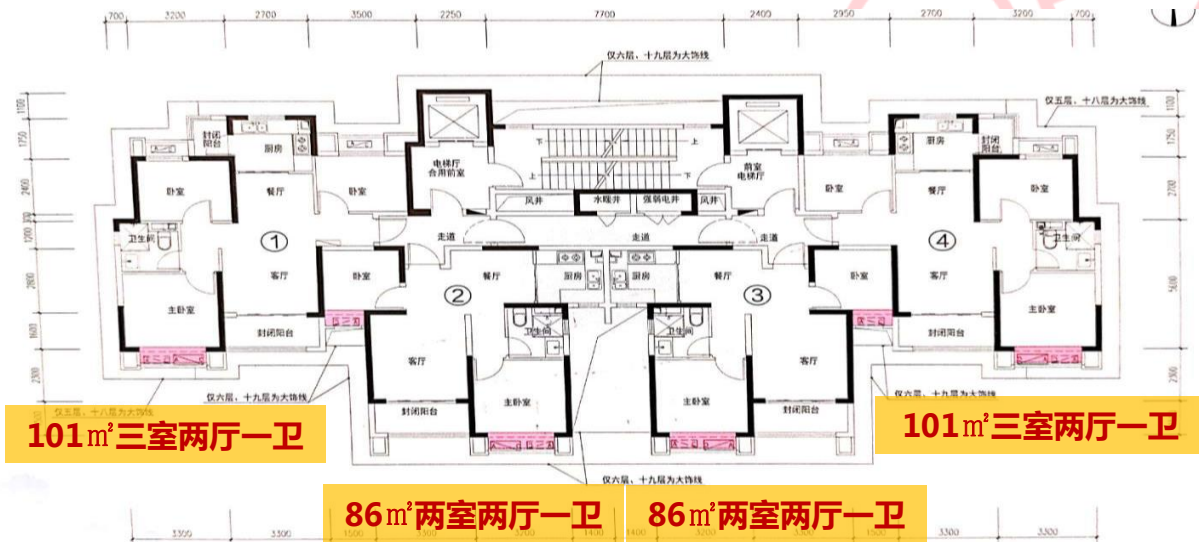
本次开盘效果一般。项目推货量较大，但蓄客不足；近两周区域内竞品碧桂园凤凰城开盘，对项目客户产生分流影响；且前期推广价格较低，开盘价格高于部分客户心理预期。

项目动态-开盘 (恒大林溪郡-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

	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
推售房源	高层	3/5/6/8/10/13/15/17/18	1D/2D	2T3/2T4	21F/26F	两室一卫	86	14500	42	449	43%
						三室一卫	97	14100	439		
						三室一卫	101	14500	230		
						三室两卫	119	14700	230		
						四室两卫	136	14600	94		
	洋房	1/2/7/11/12/16	1D/2D	1T2	7F/8F	四室两卫	136	标准层17000-18000 首层22000 顶层18000-21000	116	38	33%
合计									1151	487	42%

高层3/5/18#平层图



洋房1/7/11/12/16#平层图



项目动态-平推 (恒大未来之光-销售概况)

7月4日，平推地和3号院22#，推出100套，截止开盘当天去化25套，去化率25%

项目位置	郑州市航空港领事馆南七街以西、规划领事馆南三路以北		开发公司	恒大	
占地	45亩	建面	7.47万 m²	容积率	2.49
营销团队	自销&世联行		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客, 到访约50组				
成交价格	均价8600元/㎡（精装）				
竞品价格	蔚来云城均价9800元/㎡（毛坯） 万科美景魅力之城9800-10000（精装）				
营销政策	认购： 20000元认购 优惠： 基础优惠14%；到访优惠3%；按揭优惠4%；网签2000抵2万；一次性付款优惠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：2020/7/1；G0417；692套（19/21/22/23/25#）				
备注	——				



楼盘分析:

项目概况: 项目位于郑州市航空港领事馆区内, 总规划2200亩, 周边规划有地铁11号线, 以及1830亩冯庄生态文化公园。此次平推地和3号院, 社区内规划5栋高层, 且规划有水系景观。此次平推22#为社区楼王位置。地块南临13万m²商业用地 (规划), 北侧为规划商业、公园、小学用地, 整体规划配套较好。

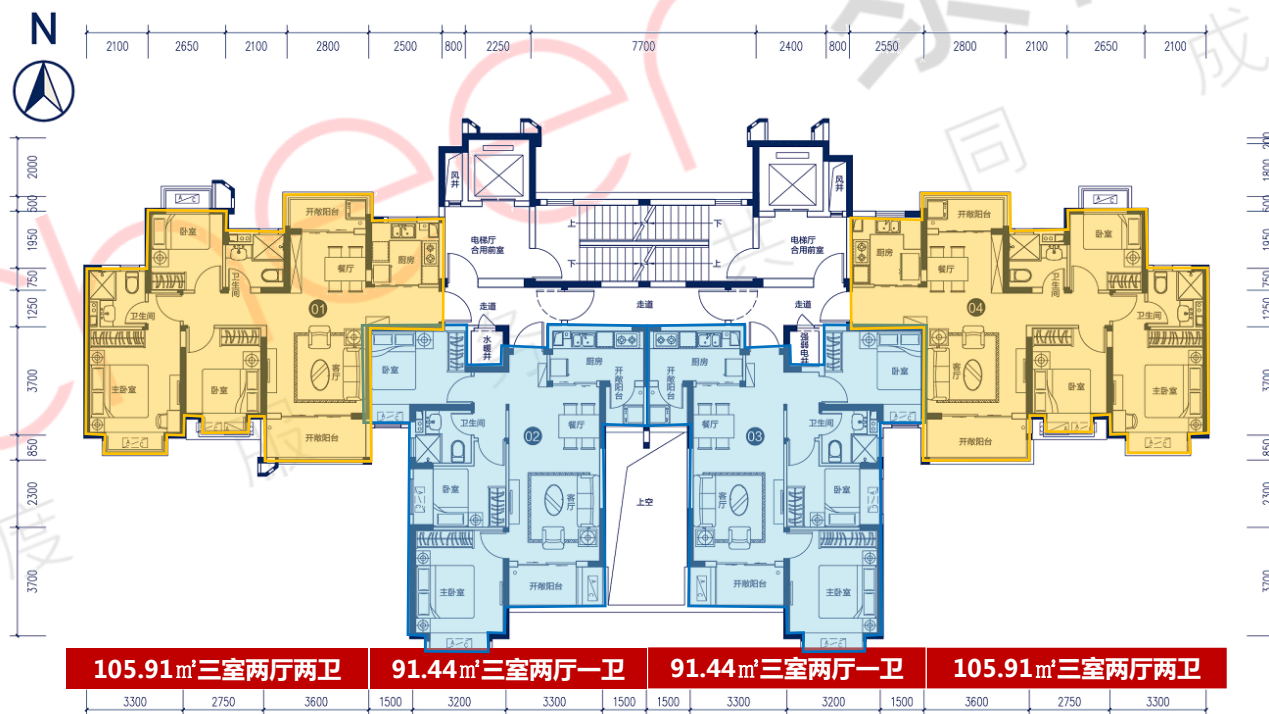
开盘点评: 本次加推去化效果较差: 项目推售节点密集。本次平推22#前期无蓄客, 客户量不足。项目远离主城区, 客户多为地市客源, 周边配套落地周期较长, 目前配套匮乏。

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	2020-7-4 (平推)
	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#	地和院3号地22#
		成交价格	乐和6号院: 8100元/m ² ; 人和1号院: 8300元/m ² ; 地和6号院: 8300元/m ² ; 地和5号院: 8450元/m ² (精装)	均价8500元/m ² (精装)	均价8400元/m ² (精装); 首层毛坯7800	均价8600元/m ² (精装)	均价8600元/m ² (精装)	均价8600元/m ² (精装)
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95	23/244	25/100

项目动态-开盘 (恒大未来之光-产品分析)

推荐房源	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
	高层	22#	1D	2T4	25F	三室两厅一卫	91.44	8600	50	25	25%
						三室两厅两卫	105.91		50		
	合计									100	25

地和3号院22#



本周大郑州供应7宗土地，为航空港区商业用地（1宗）、巩义住宅项目（6宗），共计163亩；成交土地24宗，为新郑市泰宏、杭州澳海、正商等房企摘得地块（13宗），新密市地块（8宗），中牟普罗理想国后期地块（2宗），巩义正商项目（1宗），共计1446亩；1宗地块流拍，为新密市商业地块，共计27亩；下周竞拍3宗土地，共计171亩

大郑州本周整体供销情况



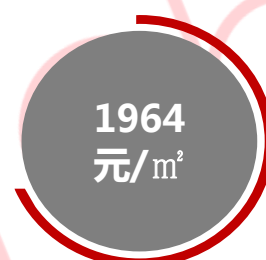
本周供应：环比-51%



本周成交：环比+27%



本周地价：环比-22%

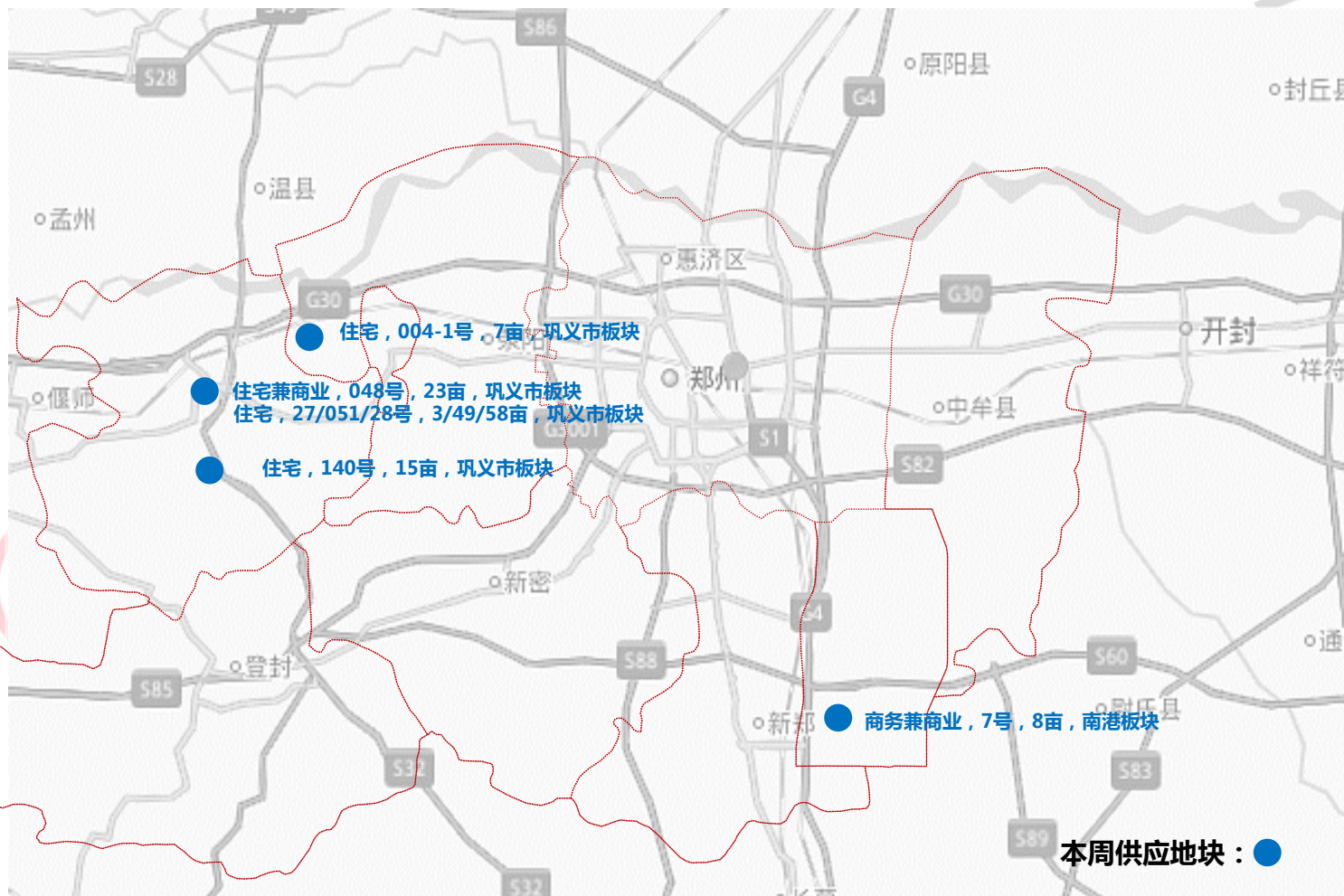


本周楼面价：环比+6%

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	171	3
近郊	8	1	835	15	334	2382	0	0	0	0
远郊	155	6	611	9	124	1193	27	1	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

本周大郑州土地供应分布图



数据来源：公共资源交易中心



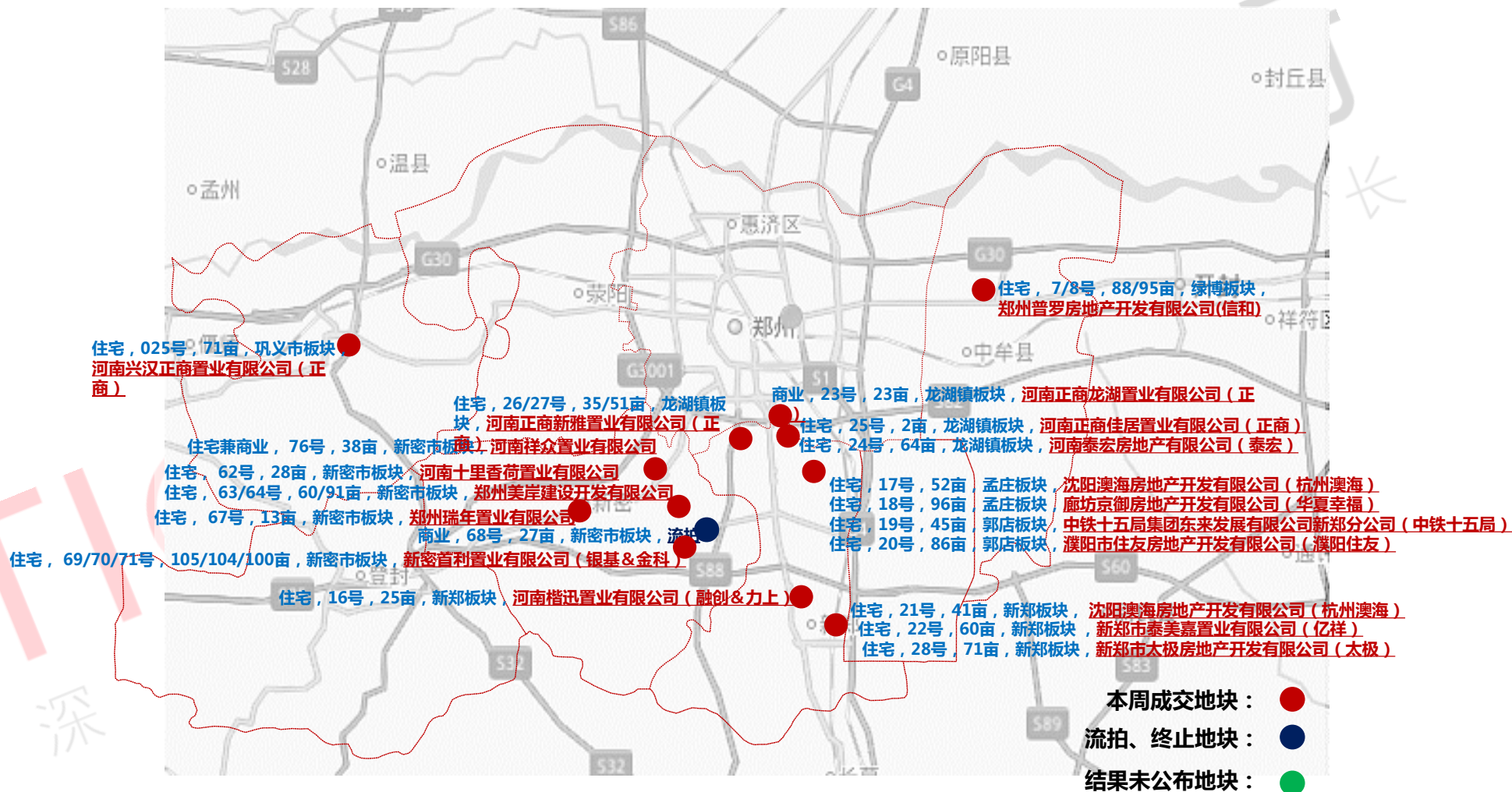
土地梳理-本周供应

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
2020/6/30	2020/7/29	郑港出（2020）7号（网）	东海路以北、梅河路以东	航空港区	8	商务兼商业	2.15	4	1896	236	883.75	——	——	——	商品房	根据规划要求，地块是整体规划的一部分，不具备单独开发条件，应与相邻土地统一开发建设。
2020/7/1	2020/7/30	2020-027	嵩山路西，杜甫路北	巩义	3	住宅	0.49	2.5	874	300	1798.31	——	——	巩义新区	商品房	——
2020/7/1	2020/7/30	2020-028	人和路北、中原西路道路绿线南	巩义	57	住宅	8.40	2.2	13270	232	1580.16	——	——	铁匠炉村	商品房	城中村改造项目
2020/7/1	2020/7/30	2019-140	西村镇坞罗村	巩义	15	住宅	1.90	1.9	601	40	316.37	——	——	坞罗社区	商品房	城中村改造项目
2020/7/1	2020/7/30	2020-048	紫荆路东、健康路南	巩义	23	住宅兼商业	3.10	2	7130	306	2296.69	——	——	巩义新区	商品房	2020-048兼容商业用地10%-15%，出让年限40年
2020/7/1	2020/7/30	2020-051	青龙山东、政通路南	巩义	49	住宅	7.25	2.2	15320	310	2112.66	——	——	巩义新区	商品房	2020-051沿青龙山路可设置沿街商业，若设置沿街商业，加大退让5米，出让年限40年。
2020/7/1	2020/7/30	2020-004-1	大峪沟镇韩门村	巩义	7	住宅	0.54	1.2	354	53	661.61	融创	融创云智小镇	韩门村	商品房	融创勾地
合计					163	——	23.82									

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



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
2020/6/29	新郑出〔2020〕16号(网)	新区规划怡心路西侧、规划二路南侧	新郑	25	住宅	商品房	3.34	2	6980	279	2092	0%	融创东方宸院高层毛坯7500	1	河南楷迅置业有限公司	融创东方宸院
2020/6/29	新郑出〔2020〕17号(网)	孟庄镇规划滨河东路东侧、规划槐林二路北侧	新郑	52	住宅	商品房	6.89	2	23367	452	3392	13%	郑州孔雀城高层毛坯7500-8300	2家：华夏幸福、杭州澳海	沈阳澳海房地产开发有限公司	杭州澳海
2020/6/29	新郑出〔2020〕18号(网)	孟庄镇规划滨河东路东侧、规划槐林二路南侧	新郑	96	住宅	商品房	12.86	1.8	40571	421	3156	5%		2家：华夏幸福、杭州澳海	廊坊京御房地产开发有限公司	华夏幸福
2020/6/29	新郑出〔2020〕19号(网)	郭店镇规划汇丰南一路北侧、规划求实路西侧	新郑	45	住宅	安置	6.00	2	10102	224	1871	0%		1	中铁十五局集团东来发展有限公司新郑分公司	中铁十五局
2020/6/29	新郑出〔2020〕20号(网)	郭店镇求实路东侧、规划汇丰南一路北侧	新郑	86	住宅	商品房	11.49	2	22414	260	1950	0%		1	濮阳市住友房地产开发有限公司	濮阳住友
2020/6/29	新郑出〔2020〕21号(网)	和庄镇沿河路南侧、庆安路东侧	新郑	41	住宅	商品房	5.45	2	10129	248	1858	24%	融创东方宸院高层毛坯7500	2家：亿祥、杭州澳海	沈阳澳海房地产开发有限公司	杭州澳海
2020/6/29	新郑出〔2020〕22号(网)	和庄镇庆安路东侧、部队南路南侧	新郑	60	住宅	商品房	8.00	2.2	16002	267	1818	27%		2家：亿祥、杭州澳海	新郑市泰美嘉置业有限公司	亿祥
2020/6/29	新郑出〔2020〕23号(网)	龙湖镇绕城高速辅道北侧、滨湖路(原湖滨路)西侧	新郑	23	商业	商品房	6.18	4	8111	350	1313	0%	——	1	河南正商龙湖置业有限公司	正商智慧城
2020/6/29	新郑出〔2020〕24号(网)	龙湖镇鸿鹄路西侧、祥安路北侧	新郑	64	住宅	商品房	12.89	3	33416	519	2593	4%	碧桂园双湖城高层毛坯9300、洋房11000	5家：美的、碧桂园、星联、泰宏、绿都	河南泰宏房地产有限公司	泰宏
2020/6/29	新郑出〔2020〕25号(网)	龙湖镇河南正商佳居置业有限公司西侧、规划二路北侧	新郑	2	住宅	商品房	0.35	3	1059	600	3002	0%	正商兰亭华府高层毛坯8500-9500	1	河南正商佳居置业有限公司	正商兰庭华府
2020/6/29	新郑出〔2020〕26号(网)	龙湖镇文明路西侧、规划三路北侧	新郑	35	住宅	商品房	6.26	2.7	10174	292	1624	0%	永丰乐城高层毛坯9200	1	河南正商新雅置业有限公司	正商红河左岸
2020/6/29	新郑出〔2020〕27号(网)	龙湖镇规划三路北侧、西张寨村土地南侧	新郑	51	住宅	商品房	9.13	2.7	14833	292	1624	0%		1	河南正商新雅置业有限公司	
2020/6/29	新郑出〔2020〕28号(网)	梨河镇黄河路南侧、故城大道东侧	新郑	71	住宅	安置	8.51	1.8	6358	90	747	0%	融创东方宸院高层毛坯7500	1	新郑市太极房地产开发有限公司	和庄镇七里安置
合计				651	——		97.35	——	203516	——						

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
2020/6/30	2020-62号(网)	江南春路北、清华园路西、土门街东、伴山路南	新密	28	住宅	安置	2.82	1.5	2571	91	912	0%	万力溱水河畔高层毛坯6000	1	河南十里香荷置业有限公司	岳村镇土门村改造安置项目
2020/6/30	2020-63号(网)	李家巷南、土门街西、伴山路北(岳村镇土门村)	新密	60	住宅	安置	6.02	1.5	5225	87	868	0%		1	郑州美岸建设开发有限公司	
2020/6/30	2020-64号(网)	土门街东、伴山路南、清华园路西、景行大道北(岳村镇土门村)	新密	91	住宅	安置	6.70	1.1	7554	83	1128	0%		1	郑州美岸建设开发有限公司	
2020/6/30	2020-67号(网)	互助路南、浮戏路东、报恩街北侧、荟翠南路西	新密	13	住宅	商品房	2.23	2.5	3586	268	1610	0%	—	1	郑州瑞年置业有限公司	新密公安局民警公寓项目
2020/6/30	2020-69号(网)	刘寨镇南环路北侧、湖东路西、讲武南路南	新密	105	住宅	商品房	10.47	1.5	9115	87	871	0%	银基国际旅游度假区高层毛坯7800-8000、精装8500-8700、洋房8300、别墅18000-22000	1	新密首利置业有限公司	银基&金科·长岛ONE
2020/6/30	2020-70号(网)	刘寨镇南环路北侧、湖东路西侧、讲武南路南	新密	104	住宅	商品房	10.44	1.5	9086	87	871	0%		1	新密首利置业有限公司	
2020/6/30	2020-71号(网)	刘寨镇南环路北、湖东路西侧、讲武南路南	新密	100	住宅	商品房	10.02	1.5	8767	87	875	0%		1	新密首利置业有限公司	
2020/6/30	2020-76号(网)	春和实业路东侧、高山路南、翠微路西侧、华韦路北(白寨镇)	新密	38	住宅兼商业	商品房	6.28	2.5	4780	127	762	0%		1	河南祥众置业有限公司	白寨镇
2020/6/29	牟政出【2020】7号(网)	大孟镇夏菡路南、梦泽路东、梦幻路北	中牟	88	住宅	商品房	9.41	1.6	36016	408	3829	0%	普罗理想国高层毛坯12500洋房毛坯14800叠拼毛坯23000-27000联排24000-26000双拼46000	1	郑州普罗房地产开发有限公司	普罗理想国
2020/6/29	牟政出【2020】8号(网)	大孟镇夏菡路南、梦泽路东、梦幻路北	中牟	95	住宅	商品房	10.17	1.6	38939	408	3830	0%		1	郑州普罗房地产开发有限公司	
2020/6/30	2020-025	青龙山东路、苏秦路城市绿地南	巩义	71	住宅	商品房	8.51	1.8	25080	354	2947	18%	碧桂园金科天宸高层毛坯7800	2家：正商，敏捷	河南兴汉正商置业有限公司	正商
合计				795	—		83.05	—	150719	—						

本周大郑州土地成交流拍信息

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 m²)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m²)	溢价率	周边标杆项目 售价 (元/m²)	参与企业数量	买受人	备注
2020/6/30	2020-68号 (网	郑尧东路北、裕中路西 侧、密杞大道南	新密	27	商业	商品房	7.31	4	—	—	—	—	万力溱水河畔 高层毛坯6000	—	—	(万力规划商 业勾地地块) 因无人报名竞 拍, 出让不成 交
合计				27	—		7.31					—				

楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-项目概况)

中原区主城区内稀缺的高低配项目+康桥品牌+双地铁口



位置	中原区秦岭路与汝河路交叉口西南角
开发商	康桥地产
占地面积	105.61亩
容积率	4.19
建筑面积	29.6万 m^2
绿化率	25%
物业类型	高层、洋房
装修	精装(洋房2000, 高层1500)
物业公司	康桥物业
销售团队	自销(销售35人, 渠道40人)
项目概况	项目位于主城区, 生活、商业、教育、交通(双地铁: 5号线, 桐淮站900米、6号线, 秦岭路站50米)等资源优势明显, 具有一定稀缺性; 项目规划有9栋高层+4栋洋房+2栋商业+2栋写字楼, 产品类型丰富;
目前阶段	定存中: 高层1万定存, 优惠1%; 洋房2万定存, 优惠2%
预期售价	高层16000元/ m^2 ; 洋房释放价格标准层20000元/ m^2 ; 首层价格无释放(首层赠送40 m^2 花园)

2020.1.16

康桥以4107元/ m^2 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

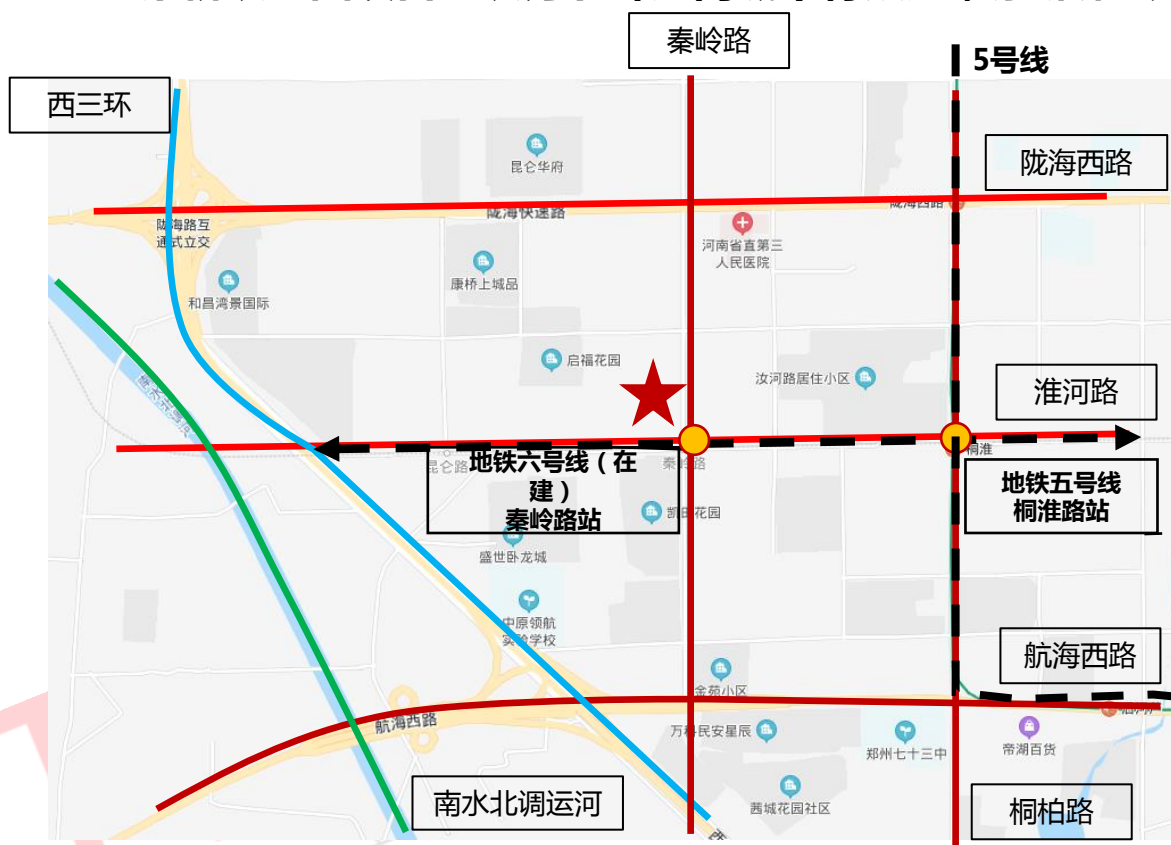
销售团队蓄客阶段

2020.7.15

预计本月15号开盘

楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-地块指标)

康桥玖玺园项目地块为北卧龙岗城中村改造，紧邻秦岭路，靠近地铁5号线、6号线；区位优势明显



项目配套：

- 1、教育情况：自建幼儿园配套，周边汝河一幼、汝河新区小学、郑州一中、伏牛路四小、郑州七十三中、郑州十九中等；
- 2、医疗资源：毗邻市妇幼保健院、省直第三人民医院等；
- 3、商业情况：自建2.7万方商业，周边中原万达、绿城广场、大商新玛特、西元国际等；
- 4、交通情况：地铁6号线秦岭路站（预计2023年底开通）、地铁5号线桐淮站（900米），陇海路、航海路，桐柏路、西三环等路网环伺；
- 5、公共资源：五一公园，儿童公园。

土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万㎡)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕97号(网)	中原区	秦岭路西、汝河路南	105	住宅兼商业	29.6	4.2	1150	4107	0%	康桥	勾地	2020/1/16

Ticheer
深度服务 共同成长

This aerial view shows a residential complex with 20 numbered buildings and a kindergarten. The buildings are color-coded according to their type:

- 洋房 (Orange):** Buildings 1, 2, 7, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19, and 20.
- 高层 (Yellow):** Buildings 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, and 21.
- 商业 (Purple):** Building 22.
- 办公 (Blue):** Building 23.

The kindergarten (幼儿园) is located near the center of the complex, adjacent to buildings 3, 4, and 5.

户型	占比
112三室两卫	39%
115三室两卫	18%
127三室两卫	13%
140-142四室两卫	16%
73-78两室一卫	13%

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#	1D	3T7	19F	140+112+112+112+112+112+78	140	四室两卫	19	1%
						112	三室两卫	95	6%
						78	两室一卫	19	1%
	2#	1D	3T7	19F	78+112+112+112+112+112+140	140	四室两卫	19	1%
						112	三室两卫	95	6%
						78	两室一卫	19	1%
	7#	1D	3T5	33F	140+115+127+127+115	140	四室两卫	33	2%
						115	三室两卫	66	4%
						127	三室两卫	66	4%
	8#	2D	东2T3 西2T4	13F	78+142+115+127+127+115+140	78	两室一卫	13	1%
						142	四室两卫	13	1%
						115	三室两卫	26	2%
						127	三室两卫	26	2%
	11#	2D	2T4	33F	140+112+112+127+127+112+112+115	140	四室两卫	33	2%
						112	三室两卫	132	8%
						127	三室两卫	66	4%
						115	三室两卫	33	2%
	12#	1D	3T6	33F	75+75+75+115+115+140	75	两室一卫	99	6%
						115	三室两卫	66	4%
						140	四室两卫	33	2%
	16#	2D	2T4	29F	115+112+112+127+127+112+112+140	115	三室两卫	29	2%
						112	三室两卫	116	7%
						127	三室两卫	58	3%
						140	四室两卫	29	2%
17#	1D	3T7	33F	78+115+115+112+112+115+73	78/73	两室一卫	66	4%	
					115	三室两卫	99	6%	
					112	三室两卫	66	4%	
18#	1D	3T6	33F	140+112+112+112+112+140	112	三室两卫	132	8%	
					140	四室两卫	66	4%	
洋房	6#	2D	1T2	8F	143	143	四室两卫	32	2%
	9#	1D	1T2	7F	143	143	四室两卫	14	1%
	13#	1D	1T2	8F	143	143	四室两卫	16	1%
	15#	1D	1T2	8F	143	143	四室两卫	16	1%
合计								1723	100%

楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目少量73-78m²小两室，设计于楼层边户，与115/112m²三室组合出售，吸引三代同堂改善客户

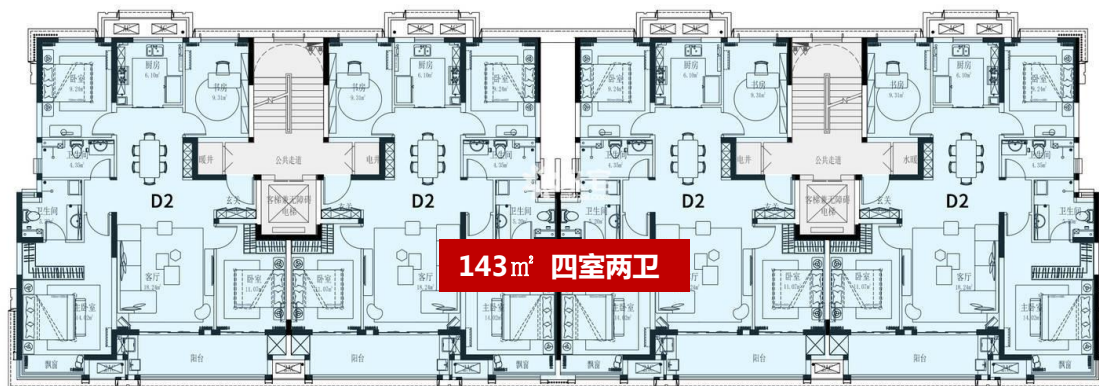
高层1#2#平层图

多分离核心筒创新设计
高得房率，舒适归家体验



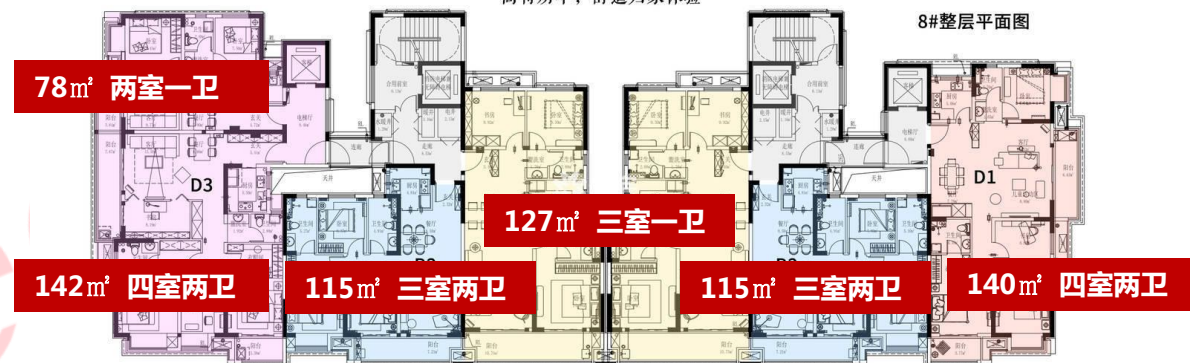
洋房6#9#平层图

高得房率，1T2户尊贵归家体验



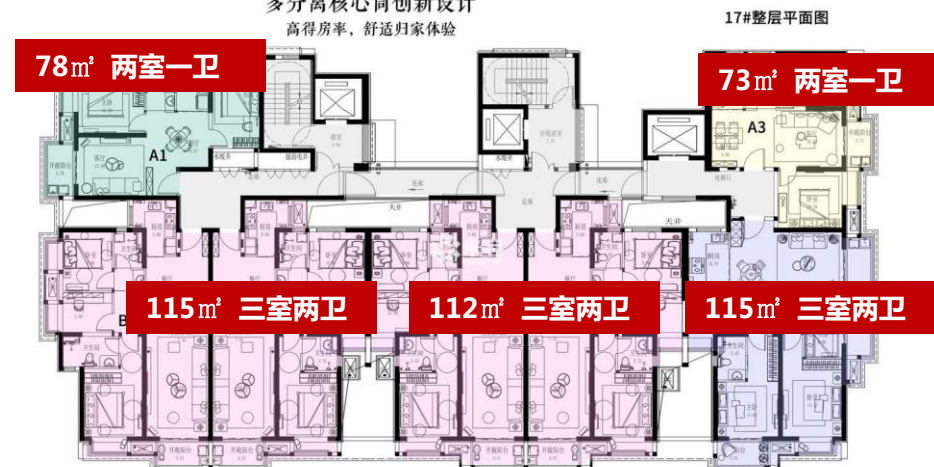
高层8#平层图

分离核心筒创新设计
高得房率，舒适归家体验



高层17#平层图

多分离核心筒创新设计
高得房率，舒适归家体验



楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-户型产品)

Ticheer
深度服务 共同成长

112m² 三室两厅两卫



115m² 三室两厅两卫



127m² 三室两厅两卫



140m² 四室两厅两卫



143m² 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	梯户比	南向房间个数	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能	户型优势	户型劣势
1	112	中	三房两卫	不通透	25%	3T7/2T4	2	是	明	1	晾晒衣物、休闲	主卧独卫，隐私尊贵；	小次卧实用性不高；阳台较小，降低居住舒适度
2	115	中	三房两卫	不通透	25%	3T7	3	否	明	1	晾晒衣物、休闲	三开间朝南，采光通风俱佳；动静分区，居住舒适	无明显劣势
3	127	中	三房两卫	半通透	25%	2T4/2T3	2	是	明	1	晾晒衣物、休闲	阳台较大，增强实用性，增加室内采光；U型厨房，使用便捷	户型狭长，户型中部采光受限；入户玄关面积浪费
4	140	边	四房两卫	半通透	25%	3T5	2	是	明	1	晾晒衣物、休闲	主卧带阳台、独卫，居住舒适	走廊狭长，面积浪费
5	143	边	四房两卫	通透	25%	1T2	3	否	明	1	晾晒衣物、休闲	三开间朝南，户型方正	动静不分区

楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-建筑风格)



现代 简约

住宅立面以横向线条为主，辅以简洁的形体关系

建筑造型：现代、简约、水平线条

建筑材料：金属格栅、仿石涂料、石材

建筑色彩：浅灰色、深灰色、米色



楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-精装标准)

Ticheer
深度服务 共同成长

卧室

- 1 天花:主卧石膏板吊顶,次卧原顶搭配石膏线条,乳胶漆饰面
“三棵树”或“立邦”或同等档次品牌乳胶漆
- 2 墙面:“三棵树”或“立邦”或同等档次品牌乳胶漆,木塑实心踢脚线
- 3 地面:“宏耐”或“北欧风情”或同等档次品牌强化地板
- 4 卧室门:PVC覆膜门
- 5 飘窗:人造石材窗台板,安装防护栏
- 6 灯具:“欧普”或“雷士”或同等档次品牌灯具
- 7 开关插座:“西蒙”或“西门子”同等档次品牌开关、插座
- 8 供暖系统:地暖铺装
- 9 新风系统:卧室顶部安装进风口
- 10 紧急求助系统:主卧设置紧急求助按钮

客餐厅走道

- 1 入户门:品牌钢木复合门
- 2 指纹密码锁:“德施曼”或“凯迪仕”或同等档次品牌 密码锁
- 3 收纳系统:定制餐厅侧玄关柜
- 4 天花:石膏板吊顶,乳胶漆饰面,“三棵树”或“立邦”或同等档次品牌乳胶漆
- 5 墙面:“三棵树”或“立邦”或同等档次品牌乳胶漆,木塑实心踢脚线
- 6 地面:“强辉”或“能强”或“冠珠”或同等档次品牌地砖
- 7 灯具:局部安装筒灯,入户安装感应灯,走道安装小夜灯,
“欧普”或“雷士”或同等档次品牌
- 8 开关、插座:“西蒙”或“西门子”同等档次品牌开关、插座
- 9 安防系统:可视对讲、小区大门及入户大堂设置人脸识别系统
- 10 紧急求助系统:客厅设置紧急求助按钮
- 11 新风系统:客餐厅顶部安装进风口,走廊吊顶安装回风口
- 12 供暖系统:地暖铺装

厨房

- 1 天花:石膏板回形加铝扣板吊顶
- 2 厨房门:pvc推拉覆膜门,石材门套靴
- 3 墙面:“强辉”或“能强”或“冠珠”或同等档次品牌墙砖
- 4 地面:“强辉”或“能强”或“冠珠”或同等档次品牌防滑地砖
- 5 橱柜:定制橱柜,品牌防污抗菌板
- 6 水槽:“科勒”或“摩恩”或同等档次品牌水槽
- 7 龙头:“科勒”或“摩恩”或同等档次品牌抽拉龙头
- 8 净水器:“3M”或“安吉尔”或同等档次品牌净水器
- 9 燃气灶:“老板”或“方太”或同等档次品牌燃气灶
- 10 油烟机:“老板”或“方太”或同等档次品牌油烟机
- 11 灯具:“欧普”或“雷士”或同等档次品牌LED灯

卫生间

- 1 天花:防水石膏板吊顶,乳胶漆饰面
- 2 墙面:“强辉”或“能强”或“冠珠”或同等档次品牌墙砖
- 3 地面:淋浴屏内地面为石材,淋浴屏外地面为防滑地砖
“强辉”或“能强”或“冠珠”或同等档次品牌地砖
- 4 马桶:“科勒”或“TOTO”或同等档次品牌马桶
- 5 龙头:“科勒”或“TOTO”或同等档次品牌冷热水龙头
- 6 台盆:“科勒”或“TOTO”或同等档次品牌台盆
- 7 浴室柜:定制浴室柜、镜柜
- 8 淋浴花洒:“科勒”或“TOTO”或同等档次品牌淋浴花洒
- 9 地漏:“潜水艇”或“摩恩”或同等档次品牌地漏
- 10 浴霸:“松下”或同等档次品牌浴霸
- 11 淋浴屏:定制淋浴屏
- 12 灯具:“欧普”或“雷士”或同等档次品牌LED灯
- 13 门套靴:石材
- 14 供暖系统:安装散热片
- 15 紧急呼叫按钮:

沐

楼市分享-新盘 (康桥玖玺园-家居系统)

Ticheer
深度服务 共同成长



康桥诚品家 5大舒居体系

温馨主卧系统

从容品位显于细节



卧室夜灯

夜间不开灯即可进入盥洗间,减少对家人的干扰



空调插座预留

卧室空调出口相对床吹,充分考虑使用者的舒适度



床头开关设计

安装于理想尺度,避免睡前起身关灯



主卧USB插座

让充电更方便,玩得更尽兴,手机不再受电量困扰



房间静音

减少内外噪音干扰,呵护睡眠,入夜安眠无忧



飘窗预留插座

飘窗插座解决休闲观景时电脑、手机充电



紧急呼叫按钮

生命安全,刻不容缓,及时联系物业:小小按钮,安心常在



康桥诚品家 5大舒居体系

卫浴集成系统

安全呵护一个日常

防水开关:使用吹风机、电动剃须刀方便安全

镜柜专用照灯:更清晰舒适的光照环境,照亮每一分美丽

暖风机:迅速达到接近人体的舒适温度,时刻保持温暖

预留电源:预留智能马桶电源插座,贴心为未来生活考量

紧急呼叫按钮:一键联系物业,小小按钮,安心常在



收纳是功能也是品位

壁龛:空间利用高,沐浴、洗漱物品不再杂乱

卫生间收纳柜体:常用洗漱物品收纳,清爽整洁

台盆柜下方预留200mm高度:方便放置小拖台等物品

更易打理卫生死角

预留镜前位置:方便儿童洗漱,培养良好习惯



把清爽还给卫生间



防水线

防水线设计,防止污水外流



淋浴调节杆

花洒配备高度调节杆,细节考量



卫浴门防水条

地面不再湿漉漉



整体卫浴大地漏

三层漏网,排水性极强,防堵塞、防溢水、防臭虫、防堵塞



康桥诚品家 5大舒居体系

玄关整合系统

入微的细节考量



贴心入户挂钩

解放双手的重物挂钩,开门时,提包、菜篮、衣物不再无处可放



智能门锁

门禁卡、密码、指纹三种开锁方式,出入无忧



客厅主灯双控开关

回家时客厅主灯随手打开,减少往返的麻烦,让开关灯更随心

一键照明开关:一键控制室内照明,不再担心漏关灯具

入户感应灯:入户亮灯即刻拥抱家的温暖

柜门缓冲器:关门无声,保护柜门不受伤害

玄关装饰镜:整理衣着容颜,出门永不出错

柜体顶部反射镜:高处物品,取放容易随心

玄关柜感应射灯:取放物品,易辨别,易拿取



空间与物质的平衡术



入户置物台

随身物件,不再无处安放



创意收纳玄关柜

是鞋柜,也是外出常用物品的储物柜



玄关钥匙挂钩

出入即见,便于携带



百变创意鞋柜

灵活隔板,让长靴放置无忧



250mm尊享空间

玄关柜下预留空间,常用鞋类单独收纳



康桥诚品家 5大舒居体系

科学厨房系统

用食物温暖灵魂

冰箱独立配电回路:避免全家外出关闭总电源时,冰箱食物不便保存
厨房电器三件套:配置知名品牌烟机、灶具及洗碗机
冰箱位:小户型设计单门冰箱位,小户型设计对开门冰箱位
厨房专用插座:自带开关,无需频繁拔插,小家电安全使用
直饮水插座预留:预留直饮水系统电源,保障业主健康用水



细微处的贴心考量



防水操作台:台面前后挡水槽,防滴水线设计防止污水外流
厨房抽拉龙头:聚拢、碗筷清洗,更方便
橱柜透气孔:增加使用燃气时的空气对流,避免安全隐患
水槽柜底板:从根本上解决冷凝水侵蚀及水泡膨胀
大理石石材脚轮:防潮、防腐蚀打理清洗
缓冲柜门:柜门采用阻尼材质,避免噪音同时延长使用寿命

厨房的收纳哲学

面板置物挂钩
让面板闲置时,有地可放



双门地柜
大件厨具有处可放,厨房告别杂乱



双层抽屉柜
餐具分类放置,避免互相污染



隐形拉手
易清洁,不占空间,厨房操作不再磕磕碰碰



吊柜感应灯
开柜即亮,物品取用更方便



多功能拉篮
烹饪物品合理摆放,烹饪时随手取用



旋转拉篮
转角旋转拉篮,每一寸空间都充分利用



防尖角设计
橱柜内,打扫卫生不再是头疼的事情



康桥诚品家 5大舒居体系

新厅房系统



构建完整的生活表情

- 嵌壁
起夜时提供柔和、温馨的安全指引式照明需求
- 吸尘器插座
走廊预设5孔插座,方便业主使用吸尘器
- 联排插座
避免插座电线杂乱无序,让电视背景墙更加美观
- 电视背景墙双插座
距地300mm和距地750mm分别预留强电插座和面板插座,电视柜或墙面,电视怎么放都美观
- 沙发两边预留插座
可满足落地灯和手机充电的双重功能,并且还预留饮水机
- 阳台双控开关
灯具开关,随手
- 预留2个上水口
台盆、洗衣机用水,互不干扰
- 预留2个插座
洗衣机、跑步机,不再无插座可用
- 紧急呼叫按钮
客厅设置紧急呼叫按钮,可及时联系到物业。生命安全,刻不容缓



楼市分享-新盘（康桥玖玺园-优劣势分析）

优势：

区位优势：项目位于三环内，中原区老城区内，周边生活配套充足，交通便捷，商业完善，居住氛围浓厚；稀缺性较强

品牌加持：康桥地产深耕本土，品牌房企，口碑较好，老业主资源较为优质；康桥物业进一步为项目加分

交通便利：地块临近秦岭路，周边西三环、陇海路、航海西路等城市主干道；两条地铁线站点，交通便捷

劣势：

产品设计：项目容积率较高，单元内户数较多；居住舒适度有一定牺牲；部分户型形状狭长，影响室内通风采光

居住环境：项目位于主城区，临近主干道，会受到噪音、环境等影响，影响居住体验感

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>