



郑州市市场周报【2020年第30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

1-7月百强房企整体业绩自年初以来累计业绩增速首次转正；十余城市收紧房地产调控政策，从人才购房限售、加码限购限贷等方面，保障住房刚需，抑制投资投机需求

2 市场监控

8月1周在售项目307个，成交3432套，同比+9%，环比-15%；单盘周均来访同比-10%，环比-4%，单盘周均成交量同比-15%，环比-21%

3 项目动态

本周大郑州3个住宅项目开盘，共计推出472套，去化274套，去化率58%，平推项目2个

4 土地市场

本周大郑州供应8宗土地，为新郑梨河镇住宅地块（4宗）及平原新区住宅地（4宗），共计421亩；无成交土地；预计下周竞拍土地10宗，共计540亩

5 新盘分享

中原华侨城（一期曦城华樾）

1、安徽阜阳：停止向购买第三套住房的职工发放公积金贷款（2020.8.3）



- 8月3日，安徽省阜阳市住房公积金管理中心发《关于落实住建部等国家部委有关住房公积金贷款政策的通知》，**明确停止向购买第三套住房的职工发放公积金贷款**。此外，**缴存职工第二次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。**
- 按照通知，上述调整的政策自2020年8月10日起正式施行。

2、海口将严打捂盘惜售、雇人排队、价外加价等楼市违规行为（2020.8.3）



- 8月3日，海口市住房和城乡建设局发出《关于打击捂盘惜售等违规行为进一步规范房地产市场秩序的通知》（以下简称《通知》），将进一步整顿和规范房地产市场秩序，切实维护消费者合法权益，**严厉打击房地产捂盘惜售、化整为零、饥饿营销、雇人排队等违规行为。**
- 《通知》要求，未取得预售许可的商品房项目，房地产开发企业不得预售，不得以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得开展任何展销活动。取得预售许可的商品房项目，房企要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

3、十余城市相继收紧房地产调控政策（2020.8.5）



- 7月份，**全国房地产市场延续复苏态势，同时部分城市出现阶段性回调行情**。近日，中国指数研究院公布7月份百城价格指数，根据中国房地产指数系统对全国100个城市新建及二手住宅的调查数据，2020年7月，全国100个城市新建住宅平均价格为15528元/平方米，环比上涨0.43%，涨幅较上月收窄0.10个百分点。从涨跌城市个数看，80个城市环比上涨，19个城市环比下跌，1个城市与上月持平。同比来看，全国100个城市新建住宅平均价格较去年同期上涨3.21%，涨幅较上月扩大0.05个百分点。
- 地方层面，**杭州、东莞、深圳、南京、宁波等十余城市收紧房地产调控政策，从人才购房限售、加码限购限贷等方面，保障住房刚需，抑制投资投机需求。**其中深圳从调整商品住房限购年限、完善差别化信贷措施、发挥税收调控作用、细化普通住房标准、加强市场监管等方面出台稳定房地产市场的“八条”新政。此外，海南、郑州等地开展房地产市场整治工作，促进市场健康发展。

解读：预计未来，房地产市场整体价格上涨空间有限，短期面临调整压力，而部分房价、地价上涨预期较强的城市或将针对性出台调控政策以稳定预期，保障房地产市场平稳运行

4、7月深圳一二手房共成交1.68万套，新政前交易量占七成（2020.8.4）



- 楼市调控升级后，深圳交出7月份楼市成绩单。深圳中原研究中心数据显示，7月深圳新房住宅成交3478套，环比上升4.0%；7月深圳二手住宅成交套数为13407套，环比上升26.6%；一二手住宅合计成交16885套，环比上升21.2%。从销售数据看，7月份，深圳新房成交量及二手房过户量仍创年内新高。不过，受“715新政”影响，新政前7月1日-14日的成交量约占7月总成交的七成，新政后的成交量仅占三成。深圳市房地产中介协会预计，随着新政影响的持续显现，未来深圳二手房网签量仍将在一定时间内保持低位运行。

5、百强房企累计业绩增速年内首次转正（2020.8.4）



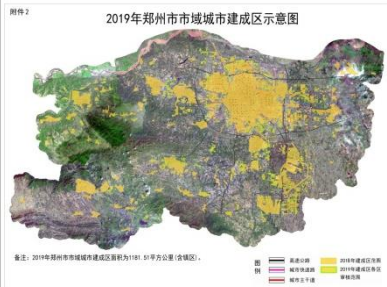
- 7月TOP100房企实现销售操盘金额9386.4亿元，1-7月百强房企整体业绩同比增长2.7%，自年初以来累计业绩增速首次转正。与此同时，广州楼市表现亦不错，7月广州一手住宅成交量一举超越去年同期，二手市场成交热度持续。有分析称，预判8月市场热点区域热度维持，优惠有所收减，非热点区域可能继续通过促销引导成交，市场整体量价稳定。
- 7月，TOP100房企实现销售操盘金额9386.4亿元，单月业绩同比增速自4月转正后逐月回升，进一步提升至25.7%，单月业绩环比降幅低于去年同期。从累计操盘销售来看，1-7月百强房企整体业绩同比增长2.7%，自年初以来累计业绩增速首次转正，已有18家房企销售额超千亿元。

1、郑州不动产登记、房屋交易和缴税将推行“全市通办”（2020.8.3）



- 目前郑州已印发《郑州市不动产登记、房屋交易和缴税“全市通办”暨新建市场化商品房“交房即发证”工作方案的通知》，明确要**逐步实现全市房屋交易数据实时共享，实现全市域税费缴纳联网，形成“全市域申请、办理、发证”的“全市通办”工作模式，实现全市不动产登记就近受理、异地受理、跨县区属地办理、“最多跑一次”**
- 《通知》还明确了新建市场化商品房“交房即发证”的阶段目标：今年7月31日前，市自然资源和规划局开展“交房即发证”试点工作并发证。8月31日前，市自然资源和规划局组织相关部门建立“交房即发证”联席会议和沟通协调机制。**9月1日起，全面启动“交房即发证”工作**，各部门依据相关职责，确保工作常态化运行。自今年4月30日，郑东新区启动我省第一个‘交房即发证’项目以来，新郑、高新、荥阳、航空港区、中牟等新建市场化商品房‘交房即发证’的工作陆续启动。7月24日，郑州市内五区也开启了“交房即发证”，目前该项工作正持续推进中。

2、郑州市最新版图公布！城市建成区面积1181.51平方公里（2020.8.4）



- 8月4日，郑州市人民政府公布《关于2019年郑州市城市建成区规模的通告》，**2019年郑州市市域城市建成区面积合计为1181.51平方公里，中心城区建成区面积651.35平方公里。相比2018年增加了126.24平方公里**，中心城区中增长面积较多的是管城区、航空港区和惠济区，增加面积均超过6平方公里。尽管郑州近几年发展迅速，但建成区与市域总面积7446平方公里来说占比还是不高，依据**市域建成区1181.51平方公里来计算，约占16%，而国内其他中心城市的均值在22%~33%，郑州还是有很大的发展空间。**
- 根据郑州市人口发展战略，2030年郑州市常住人口规模将达1350万人左右，较2019年增加300万人，根据每万人1平方公里的建设用地需求，未来十年郑州市将需要300平方公里的建设用地。而这些建设用地预计将有80%以上在中心城区扩张，总面积在250平方公里左右。

解读：郑州发展潜力巨大，市域建成区面积进一步增大有利于产业布局，提高城市竞争力

3、郑东新区科学谷项目重大进展！中建七局36.93亿元中标（2020.8.5）



- 8月5日，据中建七局官微消息，中建七局以联合体形式成功中标郑州市郑东新区科学大道科学谷综合开发PPP项目，中标价36.93亿元。
- 科学大道科学谷项目位于郑州市郑东新区白沙园区，是河南省2500亿基础设施规划投资中的重点项目，占地约4463亩，包含74条道路、25座桥梁、1个市民服务中心、1个研发中心、1个体育馆。郑东新区科学谷项目的实施为郑东新区“东强”战略目标实现再添新名片，预示着郑东新区白沙组团区域向高质量发展迈出坚实的步伐。将快速提升区域品质，加快郑汴一体化进程，助推郑州国家中心城市建设。该项目的落地是郑州市贯彻落实国家中心城市战略，打造全国一流的大数据产业中心，实现城市经济与社会健康协调持续发展的重要举措。

4、河南省政府发文 19条重要举措助力招商引资（2020.8.5）



- 近日，省政府印发《关于加强新形势下招商引资工作的意见》，提出19条举措，**创新招商引资思路方法，完善招商引资支持政策，持续优化营商环境，推动全省高水平开放、高质量发展。**
- 《意见》提出，加强金融支持，发挥政府性产业发展基金引导作用，省、市、县三级联动，支持重大招商项目融资。在培育招商引资平台方面，提升中国河南国际投资贸易洽谈会影响力，办好重大招商活动，积极组织参加国家级重要经贸活动，**每年省级层面在境内外组织重大招商活动10场以上。**
- 《意见》指出，维护市场公平竞争，**凡是法律法规没有明令禁止的投资领域，全部向外来投资开放。**提升政务服务水平，加快实现政务数据共享，开展“无证明”改革。设立招商引资项目服务管家，推行零接触、不见面审批。

5、8月7日至16日，郑州3条地铁线和7条公交线运营时间延长（2020.8.6）

线路	方向	延长期间 行车间隔	方向	延长期间 行车间隔
1号线	开往 河南工业大学方向	约21分钟	开往 河南大学新区方向	约30分钟
2号线	开往贾河方向	约30分钟	开往南四环方向	约24分钟
5号线	外环 (月季公园-南五里堡- 郑州东站)	约12分钟	内环 (月季公园-黄河路- 郑州东站)	约30分钟

- 8月7日，从郑州地铁集团有限公司运营分公司获悉，为助力“醉美·夜郑州”上汽郑州购车嘉年华活动。据了解，嘉年华活动每天22：00结束，届时，郑州将对公交夜班线路Y23路和Y30路进行加密班次运行，对途经CBD片区的26路、205路、265路、919路、S129路、S168路、S177路等7条线路延长运营时间至23时，其间发车间隔为15-20分钟；**延长地铁1号线、2号线和5号线运营时间，保障嘉年华活动，在会展中心站23:20和中央商务区站23:19仍可坐上末班车。**

解读：打造郑州市“车展+夜经济”、“购车+娱乐”的汽车消费新场景，进一步促进郑州市汽车消费市场升级回暖

6、郑州小李庄站周边城市设计规划披露，将打造成为郑州新地标（2020.8.7）

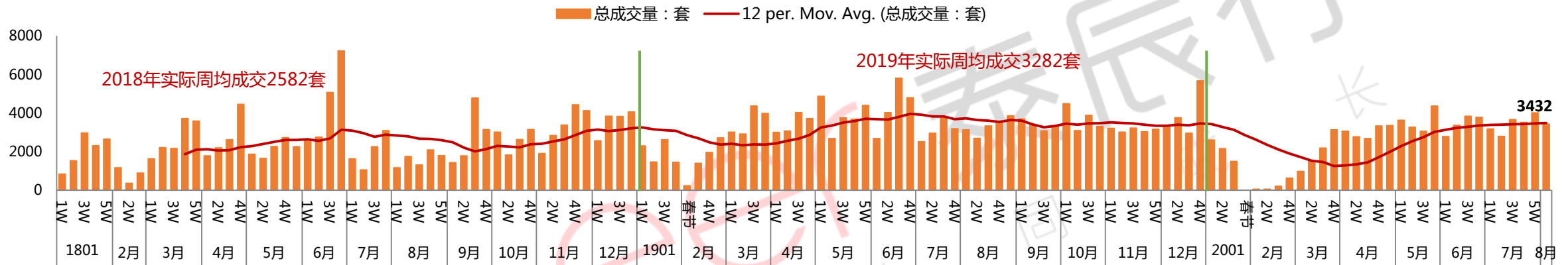


- 近日，从管城区新火车站片区建设推进指挥部获悉，小李庄客运站核心板块规划方案出炉。小李庄客运站位于管城回族区南曹街道豫六路、豫兴路、豫十路、紫辰路围合区域。
- 小李庄站周边城市设计研究范围为24.5平方公里，即以小李庄为圆心，扩展到南四环-郑新快速路-南绕城高速-机场高速合围区域。周边城市设计范围为7平方公里，而城市核心区规划面积约3.3平方公里。此次小李庄站周边城市结构，**设计成“一轴一廊、两心两区、三河一水、两湖一库”的城市空间。**在7平方公里城市设计范围内，规划了北部的创智生活片区、南部的文旅生活片区。

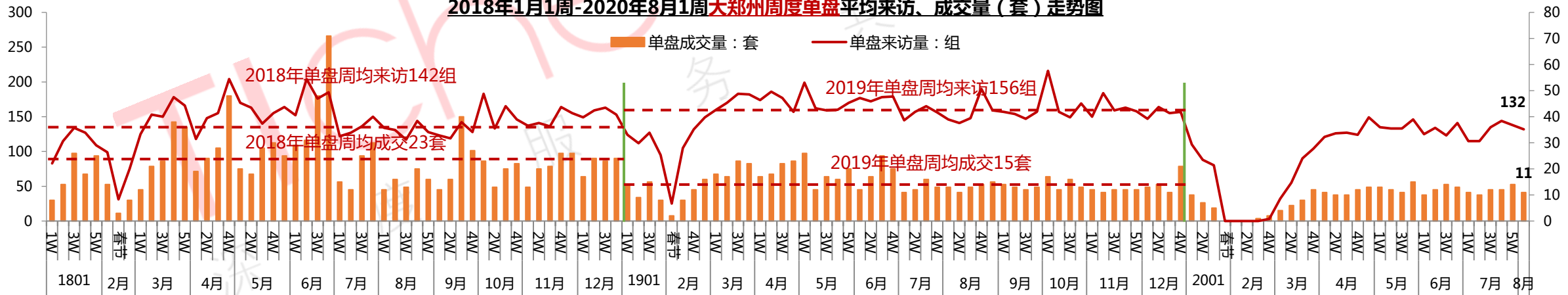
市场监控-大郑州整体数据

8月1周在售项目**307个**，成交**3432套**，同比+9%，环比-15%；
单盘周均来访**同比-10%，环比-4%**，单盘周均成交量**同比-15%，环比-21%**

2018年1月1周-2020年8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8月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

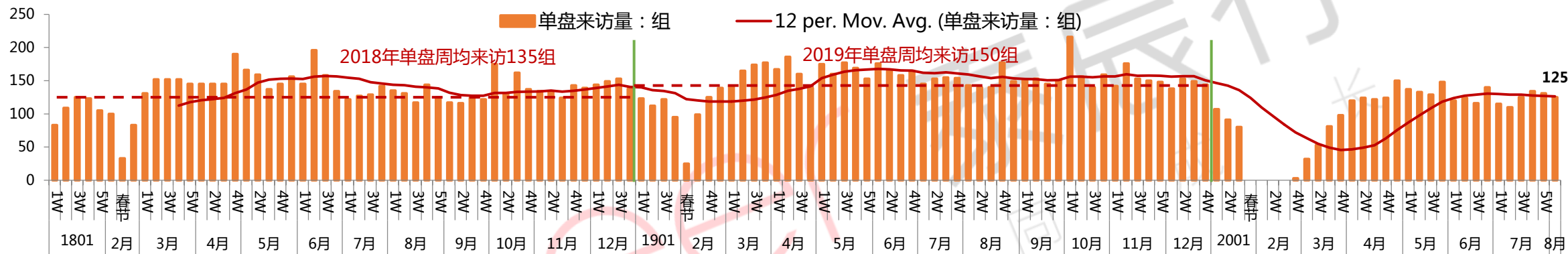


◆ 8月1周大郑州实际监控到住宅项目315，共计来访41871次，其中单盘平均来访132；监控到住宅在售项目307个，共计成交3432套，单盘平均成交11套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目14

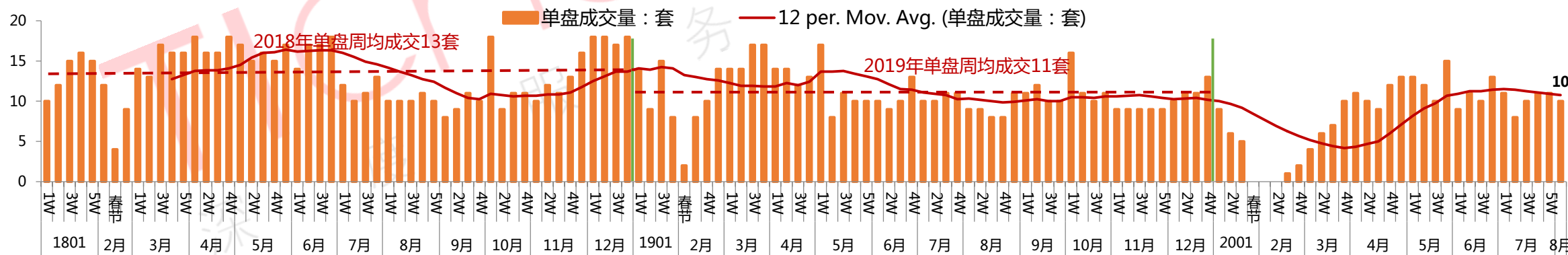
市场监控-大郑州平销数据

8月1周平销项目单盘周均来访量**同比-13%**，**环比-5%**；单盘周均成交量**同比+11%**，**环比-9%**

2018年1月1周-2020年8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8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：8月1周住宅平销套数TOP10共计销售**553**套，环比+6%

住宅销售：8月1周住宅销售套数TOP20共计销售**1147**套，环比-18%

★ 8.3-8.9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	正弘中央公园	航空港区	98	高层、洋房	高层10300；洋房13200 (特价房8500-9300)	1.08
2	永威城	管城区	63	高层	15300	0.69
3	富田城九鼎华府	管城区	60	高层	毛坯12900	0.66
4	亚星星河郡	二七区	59	高层	毛坯12000	0.65
5	碧桂园名门时代城	管城区	53	高层	精装12500-13200	0.58
6	融创城	管城区	48	高层	13000-14000	0.53
7	碧桂园名门凤凰城	中原区	45	高层	89-115㎡13800-15300 142㎡16000；大平层18000	0.50
8	远洋风景	新郑	45	高层	8600	0.50
9	谦祥钱隆城	高新区	42	高层	13900	0.46
10	康桥香麓湾	金水区	40	小高	19500	0.44

★ 8.3-8.9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	航空港区	浩创梧桐华府	140	11	中原区	碧桂园名门凤凰城	45
2	经开区	绿城诚园	130	12	新郑	远洋风景	45
3	航空港区	正弘中央公园	98	13	高新区	谦祥钱隆城	42
4	管城区	永威城	63	14	金水区	康桥香麓湾	40
5	管城区	富田城九鼎华府	60	15	高新区	东原阅城	38
6	二七区	亚星星河郡	59	16	中原区	华瑞紫韵城	38
7	金水区	美盛教育港湾	58	17	中牟	亚新美好艺境	37
8	管城区	碧桂园名门时代城	53	18	荥阳	恒大养生谷	36
9	管城区	融创城	48	19	金水区	融创中原大观	35
10	金水区	保利海德公园	47	20	郑东新区	星联岚溪府	35

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。

数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共**8**个项目新增预售，其中住宅共**971**套，面积**11.49万m²**，待售**496**套，待售面积**5.34万m²**

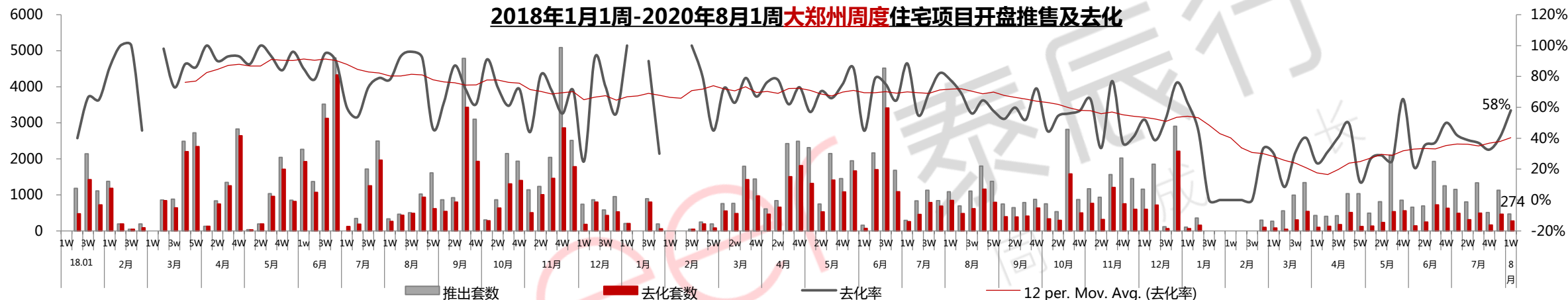
区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目推广名	预售日期	物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m²)	住宅建面 (万m²)	住宅套数	非住宅建面 (万m²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格:元/m²)
中原区	【2020】郑房预售字(5095)号	凤凰名城凤鸣苑	碧桂园名门凤凰城	2020/8/3	住宅	9#	2.60	2.60	272	0	0	待售
金水区	【2020】郑房预售字(5096)号	永恒理想星苑(B-7-2地块)	永恒理想公元	2020/8/5	商业服务/商务办公	3#	1.20	0	0	1.20	305	已售:11800-12000 (毛坯)
金水区	【2020】郑房预售字(5097)号	永恒理想星苑(A-03地块)	永恒理想公元	2020/8/5	商业服务/商务办公	1#	0.91	0	0	0.91	249	
郑东新区	【2020】郑房预售字(D1083)号	龙湖国际公寓	河南卢森堡中心	2020/8/6	服务型公寓	4/12/16/20#	1.53	1.53	77	0	0	已售:23000(毛坯) 27000(精装)
二七区	【2020】郑房预售字(5100)号	德润春雨苑	绿城·柳岸晓风	2020/8/7	成套住宅/配套商业	1/5/9#	2.17	2.06	152	0.10	5	待售,预计8月中旬首开
新郑	200115	国泰紫荆园一期	国泰紫荆园	2020/7/31	住宅/其它	8#	1.73	1.53	136	0.19	3	已售:8400-8900 (毛坯)
新郑	VC200163	滨河帝城四期	滨河帝城	2020/8/6	住宅/其它	2#	0.62	0.51	40	0.11	9	二手房价格约9400
新郑	VC200164	滨河帝城四期	滨河帝城	2020/8/6	住宅	37甲/乙	0.34	0.34	18	0	0	
新郑	VC200165	滨河帝城四期	滨河帝城	2020/8/6	住宅/其它	78#	0.79	0.73	66	0.06	42	
新郑	VC200166	滨河帝城四期	滨河帝城	2020/8/6	住宅/其它	79乙	0.97	0.75	66	0.22	32	
新郑	200098	世茂云境苑	世茂云境	2020/8/6	住宅	11#	0.75	0.75	72	0	0	已售:8000(毛坯)
新郑	200109	世茂云境苑	世茂云境	2020/8/6	住宅	12#	0.04	0.04	32	0	0	待售
新郑	200117	梨河镇中心社区七里堂社区(二期)·润园	七里堂社区	2020/8/7	住宅	11/17#	0.32	0.32	20	0	0	待售
新郑	200116	梨河镇中心社区七里堂社区(二期)·润园	七里堂社区	2020/8/7	住宅	5/6/7/15/18#	0.32	0.32	20	0	0	
合计							14.28	11.49	456	2.79	645	——

开盘数据走势

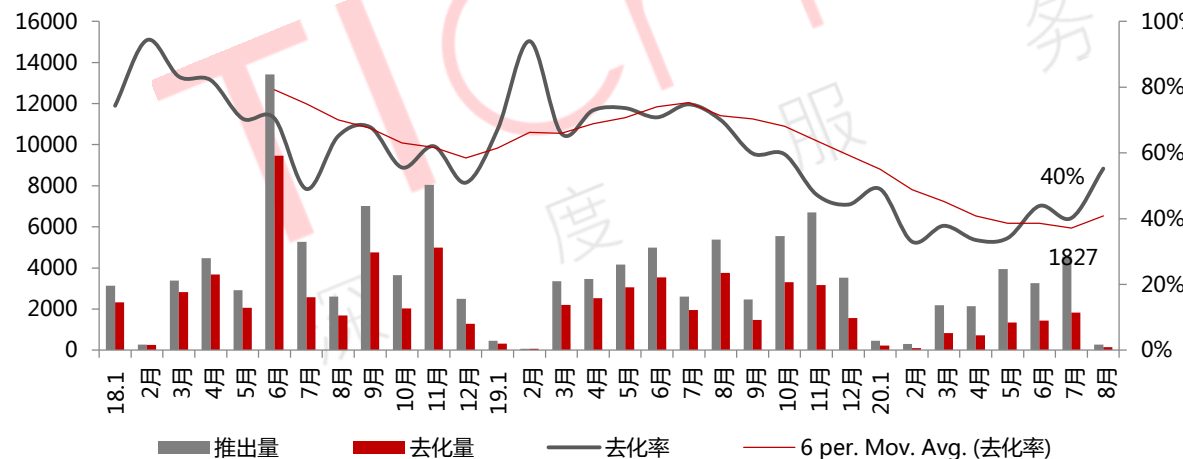
Ticheer
深度服务 共同成长

本周大郑州3个住宅项目开盘，开盘去化率为58%，较上周上涨17个百分点

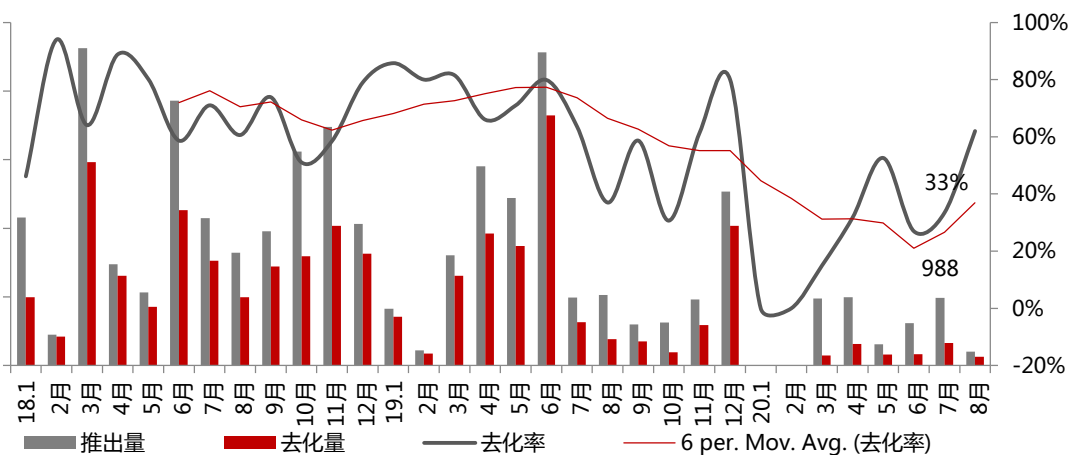
2018年1月1周-2020年8月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年8月市区住宅项目开盘推售及去化

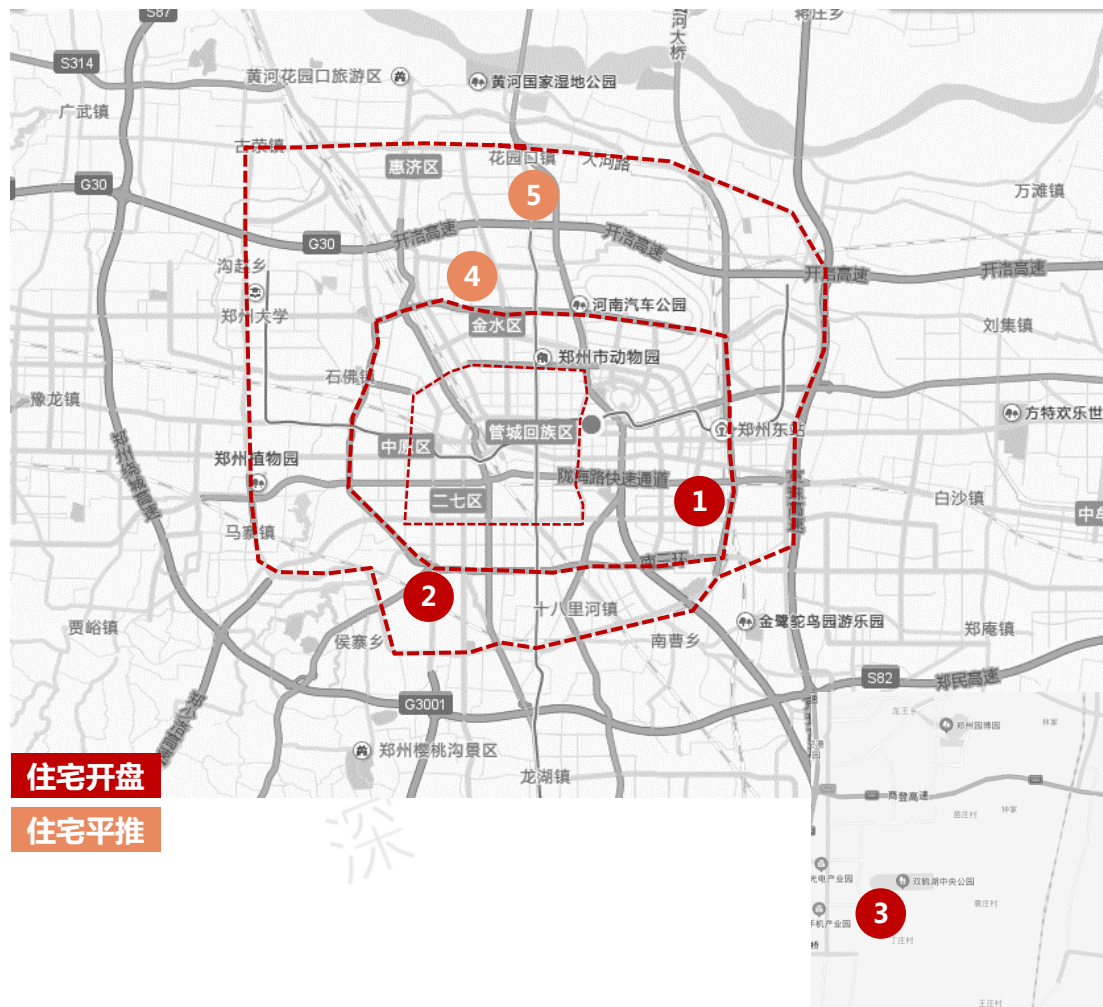


2018年1月-2020年8月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**3个住宅项目**开盘，共计推出**472套**，去化**274套**，去化率**58%**，平推项目**2个**



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	绿城诚园	高层	240	130	54%	毛坯高层17000
2	开盘	郑州华侨城	洋房	28	18	64%	精装标准层17400
3	开盘	浩创梧桐华府	小高层	204	126	62%	毛坯均价6900-7200
开盘合计				472	274	58%	——
4	平推	美盛教育港湾	高层	226	98	——	毛坯高层18500
5	平推	保利海德公园	小高层	71	15	——	精装小高层18500
平推合计				297	113	——	——

项目动态-开盘 (绿城诚园-销售概况)

8月7日针对**高层9/11#**，进行现场选房，推出**240套**，截止当天去化**130套**（含前期内购48套），去化率**54%**

项目位置	经开区 第八大街与经北四路交汇处		开发公司	河南长实置业有限公司	
占地	62亩	建面	16万 m²	容积率	3.99
营售团队	自销		解筹率	55%	
蓄客及到访	6月开始定存，定存10万，7.29认筹升级，认筹交2万开盘当天优惠2万，截止开盘前认筹150组；当天到访100组左右				
成交价格	毛坯高层17000元/ m²（毛坯）				
竞品价格	保利天汇高层19500元/ m²（毛坯） 华润凯旋门高层19400元/ m²（毛坯）				
优惠方式	认购：10万认购 认筹：2万认筹 优惠：①认筹优惠2万，②准时签约优惠总房款1% 分期：无首付分期 分销：无				
客户来源	经开老城地缘性客户为主，部分金水区、郑东新区外溢客户				
预售情况	(2020)郑房预字第J200595号；9/11#共计240套				
备注	无				



楼盘分析：此项目为长盛广场二期，一期已交房，二期为绿城代建，后期可享受绿城物业，为绿城2.5代高层建筑，同时也是绿城最新的现代高层产品，位于经开老城区，周边配套设施完善；交通有地铁5号线（经开广场站）、11号线（规划中），周边主干道有陇海快速路，东风南路、东三环；教育有郑州市第十一中学、六一小学、经开区实验中学、郑州市第101中学、八十六中学，医疗有河南省洛阳正骨医院、郑州第七人民医院；目前周边配套相对成熟，生活便利。

开盘点评：本次开盘去化一般：

1、首开价格低于周边竞品，性价比较高；距离东区办公区较近，且项目周围配套成熟；2、绿城代建2.5代高层建筑，品牌背书，客户忠诚度高；3、开盘当晚因天气原因部分客户未及时到场，导致部分客户流失；4、11#的2-7F为商务办公楼，影响以后居住环境，客户抗性大；5、无分销和首付分期，置业门槛高，加上蓄客量不足，成交客户多为自然到访客户，导致本次开盘效果一般。

项目近期开盘	推出时间		2020-8-7
	高层	推出楼栋	9/11#
		成交价格	17000元/m ²
		成交套数/供应套数	130/240

项目动态-开盘 (绿城诚园-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	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	2D	2T2/2T3	27F	三室两厅一卫	98	均价18000元/㎡ （ 楼层差50元/㎡ 东西户套差100元/㎡ ）	26	130	54%
						三室两厅两卫	122		26		
						三室两厅两卫	129		26		
						三室两厅两卫	141		54		
		11#	2D	2T3	25F（ 8-25F ）	三室两厅一卫	98	均价16000-16500元/㎡ （ 因2-7F为商务办公楼， 8-9F均价16000元/㎡ ）	36		
						三室两厅两卫	122		36		
						三室两厅两卫	129		36		
		合计									

9#平面图



141m²三室两厅
两卫

141m²三室两厅
两卫

129m²三室两厅
两卫

98m²三室两厅一
卫

122m²三室两厅
两卫

11#平面图



122m²三室两厅
两卫

98m²三室两厅一
卫

129m²三室两厅
两卫

129m²三室两厅
两卫

98m²三室两厅一
卫

122m²三室两厅
两卫

项目动态-开盘（郑州华侨城-销售概况）

8月8日针对**3号院洋房9#**进行微信选房，推出**28套**，截止开盘当天去化**18套**，去化率**64%**

项目位置	二七区 郑密路南四环东南角		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地2399亩 三号院59亩	建面	总建面160万 m² 三号院11万 m²	容积率	1.99
营销团队	自销		解筹率	45%	
蓄客及到访	7月底开始蓄客，截止开盘当天蓄客40组，当天到访客户30组				
成交价格	洋房首层26200元/m²；标准层均价17400元/m²；顶层16200元/m²（精装）				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/m²（毛坯）				
优惠方式	认购： 交2万元认购 优惠： ①开盘当天享额外1万加1%优惠；②按时签约优惠5000元；③按揭优惠2%；④一次性优惠4%； 分期： 无 分销： 无分销				
客户来源	管城区和二七区客户为主，年龄在30-40岁				
预售情况	取证日期：2020/6/12；【2020】郑房预售字（5016）号；108套（3号院8/9/12/13#）				
备注	精装交付，精装标准2000元/m²				



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，其中教育配套幸福路小学已签约

开盘点评：本次开盘去化较好：

- 1、此次推出3号院相较于1/2号院偏改善，舒适度及地块地理位置较好且此次为精装，客户认可度较高；
- 2、幸福路小学已签约，公园配套及景观配套较好（主打配套先行，央企背书），规划落地周期短；
- 3、此次推出的洋房9#户型为143m²三室，产品设计较好，大横厅+竖厅设计，主卧4米长观景飘窗

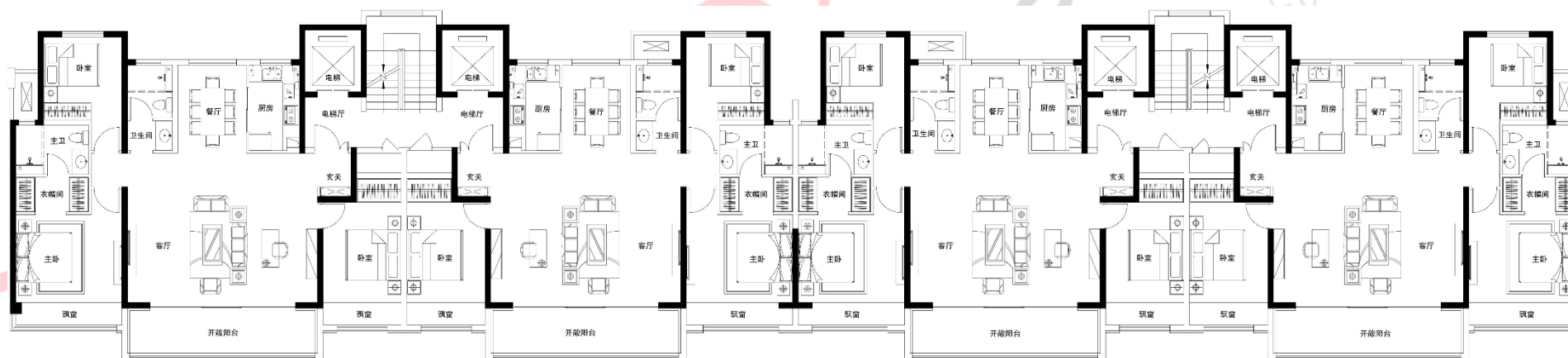
本案 近期 开盘	推出时间		2019-12-29	2020-1-11	2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18	2020-5-4	2020-6-7	2020-6-13	2020-7-18	2020-7-25	2020-8-8
	高层/ 小高层	推出楼栋	二号院小高层10#	二号院小高层11#	二号院小高层5#	——	二号院小高层2#	——	二号院小高层3#	二号院小高层1#	——	——	三号院小高5#	——
		成交价格 (元/㎡)	13000 (毛坯)	13000 (毛坯)	13200 (毛坯)	——	13300 (毛坯)	——	13300 (毛坯)	13400 (毛坯)	——	——	15200 (精装)	——
		成交/供应套数	48/72	33/70	43/67	——	23/68	——	28/68	38/68	——	——	30/72	——
	洋房	推出楼栋	洋房13#	洋房12#	——	洋房8#	——	洋房9#	洋房6#	——	洋房7#	三号院洋房13#	——	三号院洋房9#
		成交价格 (元/㎡)	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	标准层17200 顶层16000 首层26000	——	标准层17400 顶层16200 首层26200
		成交/供应套数	12/32	10/32	——	24/32	——	17/32	11/32	——	40/48	27/32	——	18/28

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 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	9#	2D	2T2	7F	三室两厅两卫	143	标准层17400，顶层16200（无赠送） 首层26200（赠送110m²地下室和60m²南向花园）	28	18	64%
合计									28	18	64%

洋房9#平层图



143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘（浩创梧桐华府-销售概况）

8月8日首开一期2号地块小高层8#、9#售楼部现场选房，推出204套，截止晚上19：00去化126套，去化率62%

项目位置	航空港区 中央公园 东海路以南、梅河路以东		开发公司	郑州富鹏房地产开发有限公司（浩创）	
占地	一期二号地70亩	建面	8.67万 m²	容积率	1.9
营销团队	自销+同峰		解筹率	68%	
蓄客及到访	自7月4日开始蓄客，截至开盘蓄客约185组，当天到访约150组				
成交价格	毛坯均价6900—7200元/m²				
竞品价格	绿地香湖湾均价8000元/m²、建业云境均价8000-8300元/m²				
优惠方式	认购：2万认购 认筹：1万认筹 优惠：①认筹1万抵5万；②按时签约优惠1%；③一次性付款优惠3%；④按揭优惠1% 分期：可首付分期，首付2万，五年十次分期 分销：五湖 3.5%				
客户来源	地市客户、地缘性刚需客户				
预售证号	7月28日公示预售证2019新房预字第190135号				
备注	无				

本案	推出时间	2020-8-8
小高层	推出楼栋	8#、9#
	成交价格：元/m ²	均价6900—7200元/m ²
	成交/供应套数	126/204



项目概况：浩创于2018年6月同时摘地南港5宗住宅地，整体共计272亩，沿梅河水系建设，规划有高层、小高层、洋房产品。首开二号地占地约70亩，位于南港板块东海路以南、梅河路以东，位于双鹤湖西南方向一公里范围内，南港较核心区域，衔接双鹤湖公园与板块内未来产业区，周边规划17号线（在建）/18号线（规划中），公共交通及生活配套都不完善，居住氛围待改善。

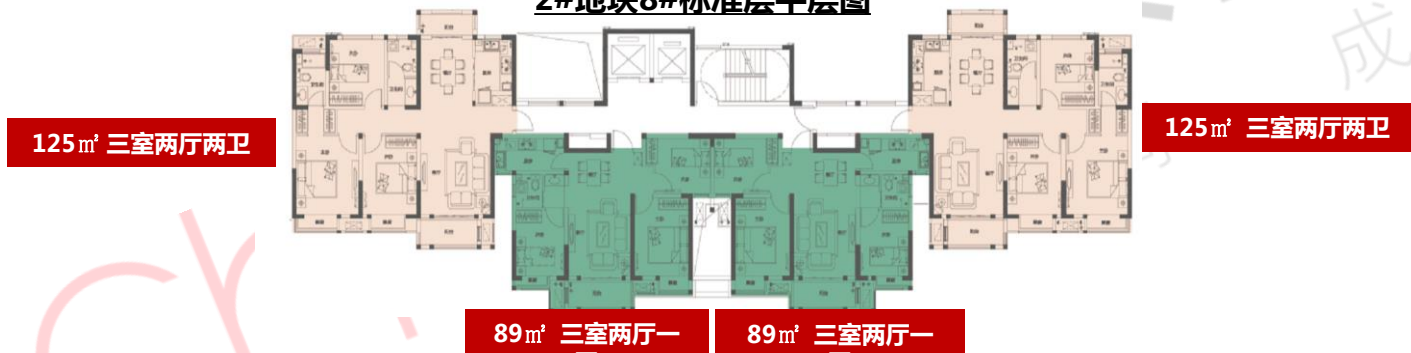
开盘点评：本次开盘去化效果较好

- 1、项目位于南港较核心区域，未来规划较好，项目整体沿梅河建设，周边17/18号线（规划中）；
- 2、浩创在周边孟庄等区域在售项目较多，有一定的客户基础，前期宣传首付2万，五年十次分期吸引客户，后期上分销加速去化；
- 3、周边竞品较多，毛坯价格在8000-8300元/m²，本项目产品刚需属性较强，价格对比竞品优势较大。

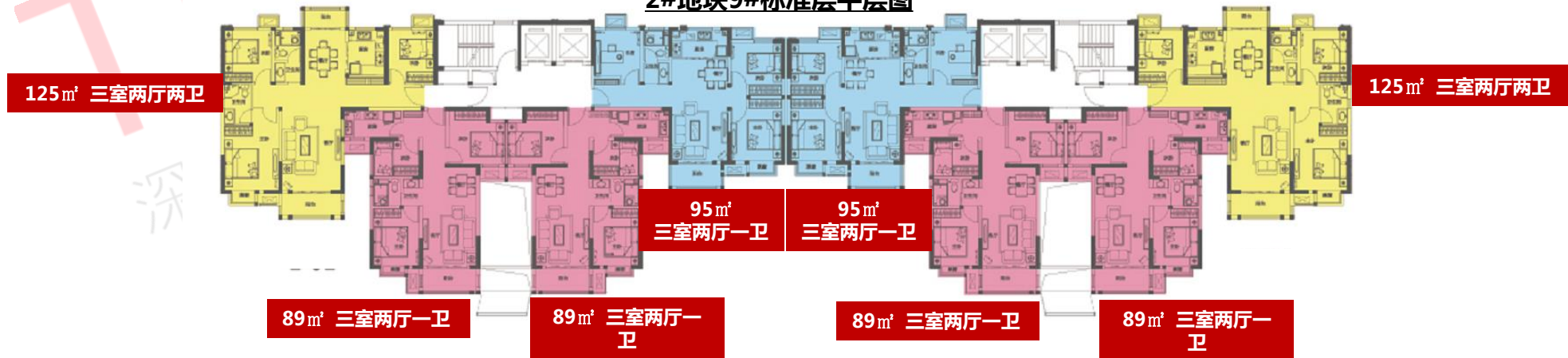
项目动态-开盘 (浩创梧桐华府-产品分析)

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	8#	1D	2T4	17F	三室两厅一卫	89	7000	34	29	85%
						三室两厅两卫	125	7200	34	17	50%
		9#	2D	2T4	17F	三室两厅一卫	89	6900	68	51	75%
						三室两厅一卫	95	7000	34	19	56%
						三室两厅两卫	125	7100	34	10	29%
						合计					

2#地块8#标准层平面图



2#地块9#标准层平面图



项目动态-平推 (美盛教育港湾-销售概况)

8月8日针对**高层6#**房源进行平推，共推出**226套**，截止中午12点去化**98套**（8月1日-8日），去化率**43%**

项目位置	金水区 文化路与国基路交汇处		开发公司	郑州美盛置业有限公司	
占地	1600亩（一期占地92亩）	建面	550万㎡ （一期建面36万㎡）	容积率	5.99
营售团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	项目前期无蓄客，8月1日开始提前落位				
成交价格	均价18500元/㎡				
竞品价格	瀚宇天悦城17200元/㎡				
营销政策	认购：2万元 优惠：①开盘立减5万；②定房1%；③按时签约1% 分期：首付10%，剩余分期2年4次 分销：贝壳（佣金：2.5%）				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
预售证号	取证日期：7月21日 预售证号：【2020】郑房预售字（5075）号				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间	2019-8-24	2019-9-19	2019-11-27	2019-12-5	2020-3-8	2020-4-29	2020-8-8
	推出楼栋	高层2#、3#	高层4#	高层1#	高层5#	高层11#	高层9#	高层6#
	成交价格	17500元/m ²	17500-18500元/m ²	18100元/m ²	18000元/m ²	18000元/m ²	18500元/m ²	18500元/m ²
高层	成交套数/供应套数	340/528	100/297	48/306	28/202	16/202	20/261	98/226



楼盘分析：

项目概况：项目一期位于国基路与园田北路交汇处。总占地1600亩，涵盖庙李和陈砦地块，总建面550万m²。项目以教育为核心，打造住宅、学校、公寓、星级酒店、写字楼、商业于一体的城市综合体。项目周边配套丰富，拥有宜家、瀚海北金、正弘城等商业；交通方面，临近文化路、北三环等主干道；地块内签约外国语中学及纬五路小学。项目一期容积率达5.99，居住舒适度有一定影响，地块临近陈寨花卉市场及海洋馆。

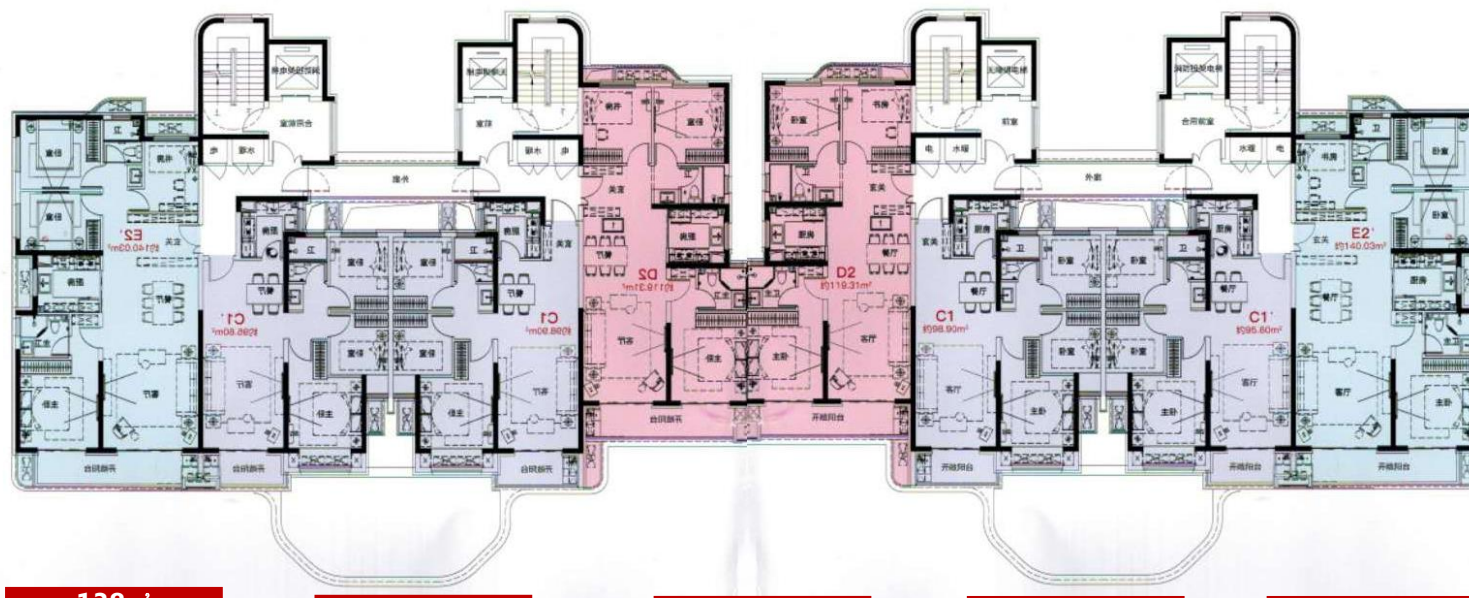
平推分析：

- 本次平推去化较差：
- 1、本次平推无集中蓄客，无大型营销动作，客户量不足；
 - 2、项目均价18500元/m²，比周边瀚宇天悦城项目高出1300元/m²左右，学区为合资学校，无明显优势；项目容积率较高，客户具有一定抗性。

项目动态-平推 (美盛教育港湾-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（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2D	2T4	34/24F	三室两厅两卫	138	18500元/㎡	56	98	43%
						三室两厅一卫	98		114		
						三室两厅两卫	119		56		
	合计								226	98	43%

6#标准层平面图



138m²
三室两厅两卫

98m²
三室两厅一卫

119m²
三室两厅两卫

98m²
三室两厅一卫

138m²
三室两厅两卫

项目动态-平推 (保利海德公园-销售概况)

8月8日平推4号院小高层14#，现场选房，共计推出71套房源，当天去化15套，去化率21%

项目位置	金水区中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩（4号院89.8亩）	建面	117万方（4号院17.37万㎡）	容积率	2.89（4号院）
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	——	
蓄客到访	前期无蓄客，当天到访约75组				
成交价格	小高层精装18500元/㎡（1套毛坯位于1层，价格17000元/㎡）				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19000元/㎡ 美盛教育港湾高层毛坯18500元/㎡				
优惠方式	认购：1万 优惠：①认筹优惠1%；②按时签约优惠1%；③认购优惠1%；④案场特批优惠1% 分期：无首付分期，可首付延期（首付10%，剩余20%1个月内还清） 分销：无				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区上班族，30-45岁占据主力				
预售情况	取证日期：2020/7/13；【2020】郑房预售字（5060）号，14#，共71套				
备注	精装标准2000元/㎡				



楼盘分析：

项目概况：刘庄、杓袁、柳林城改造项目，目前开发杓袁地块，主打低密改善。利：北邻贾鲁河生态资源（距离不足1km），教育配套为纬五路一小联合办学、省实验中学联合办学；弊：北侧军用机场油库，临近连霍高速、中州大道，易受噪音影响，地铁2号线、20号线（规划）距项目较远，公共交通及目前配套较为欠缺。

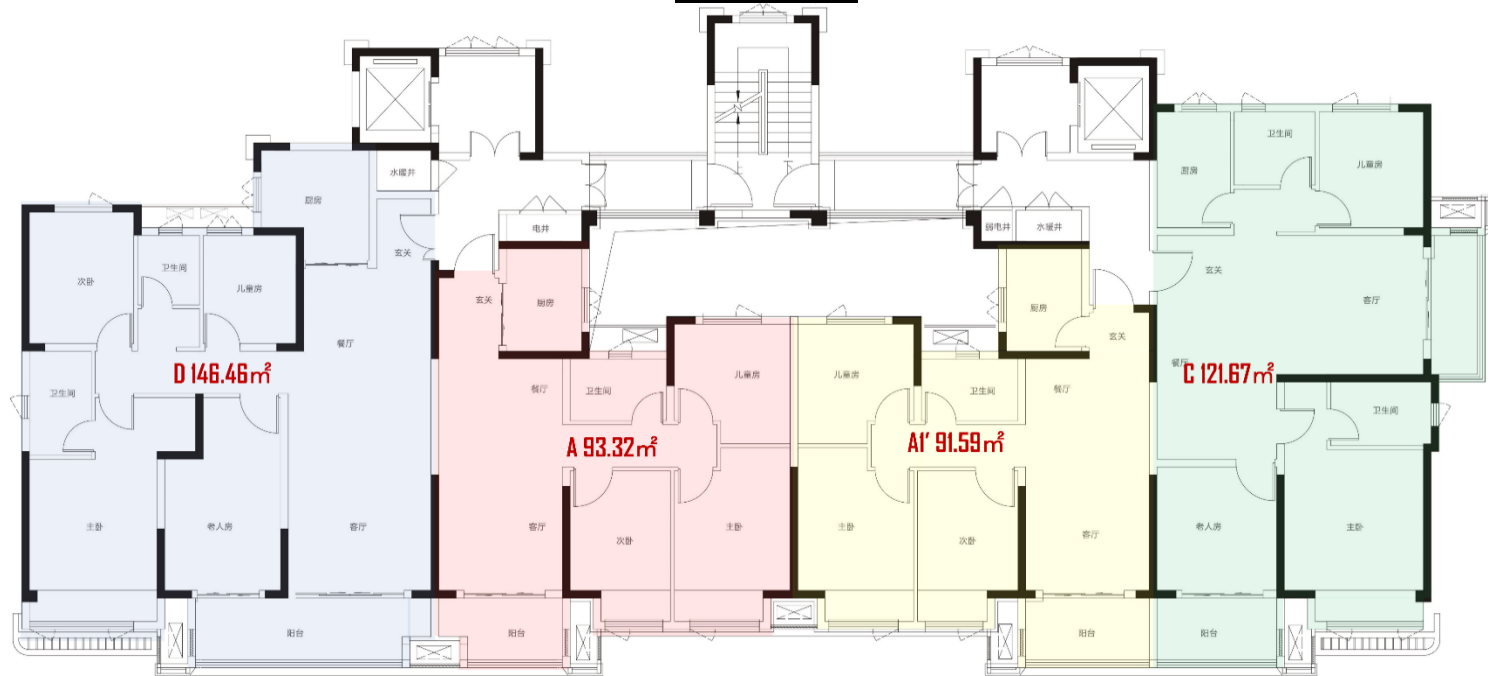
开盘点评：此次为常规小平推，前期无蓄客，意向客户量不足；无分销无首付分期且价格上涨200元/m²，到访量一般，置业门槛也有所抬升。

项目 近期 开盘	推出时间		2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23	2020-3-14	2020-6-20	2020-7-11	2020-8-8
	高层	推出楼栋	3号院小高层3/4#	3号院小高层1#	1号院小高层2#	1号院小高层6-7#、11#	4号院小高层9/10/11#	4号院小高层3#	4号院小高层14#
		成交价格	17800元/m ²	均价：96m ² 三房精装17500元/m ² ；140m ² 四房精装17800元/m ²	17500元/m ²	16800-17000元/m ² （140m ² 以上产品）	18400元/m ²	18300元/m ²	18500元/m ² （精装）
		成交套数/供应套数	86/141	26/54	65/80	18/76	56/215	11/72	15/71

项目动态-平推 (保利海德公园-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	14#	1	2T4	18F	三室两厅一卫（ 精装 ）	92-93	18400	35	15	21%
						三室两厅两卫（ 精装 ）	122	18500	18		
						四室两厅两卫（ 精装 ）	147	19500	17		
						七室四厅三卫（ 毛坯 ）	243	17000	1		
	合计								71	15	21%

14#平层图



147m²四室两厅两卫

93m²三室两厅一卫

92m²三室两厅一卫

122m²三室两厅两卫

备注：七室四厅三卫毛坯交付位于14# 1层 D和A户型 位置

土地梳理-总览

本周大郑州供应8宗土地，为新郑梨河镇住宅地块（4宗）及平原新区住宅地（4宗），共计421亩；无成交土地；预计下周竞拍土地10宗，共计540亩

大郑州本周整体供销情况



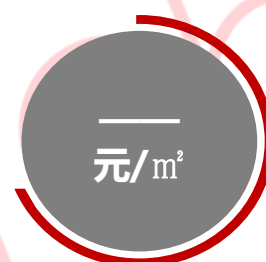
本周供应：环比+15%



本周成交：环比——



本周地价：环比——



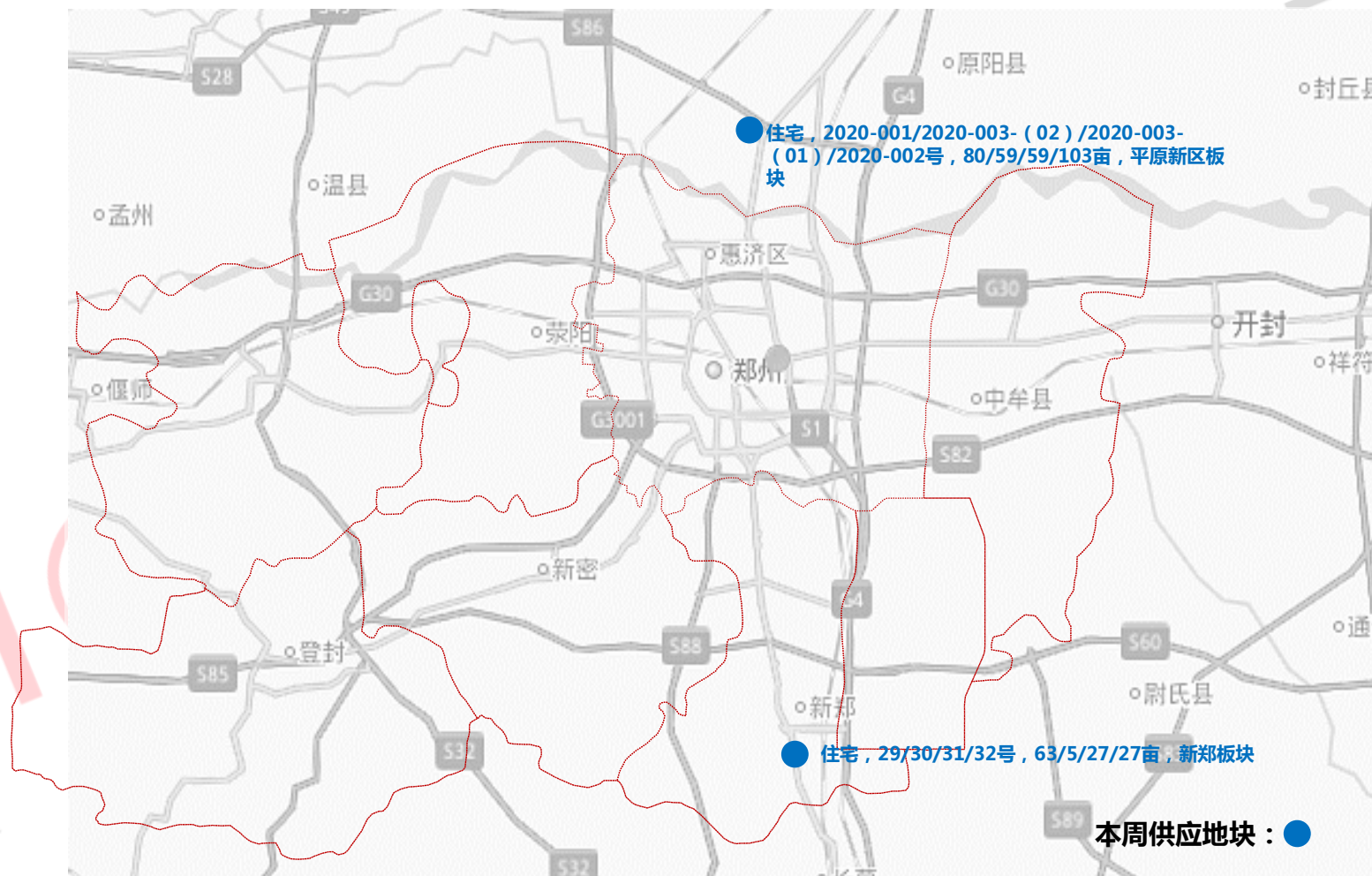
本周楼面价：环比——

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/m ²)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	0	0	0	0	0	0	0	0	351	7
近郊	121	4	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	300	4	0	0	0	0	0	0	189	3

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

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图



数据来源：公共资源交易中心

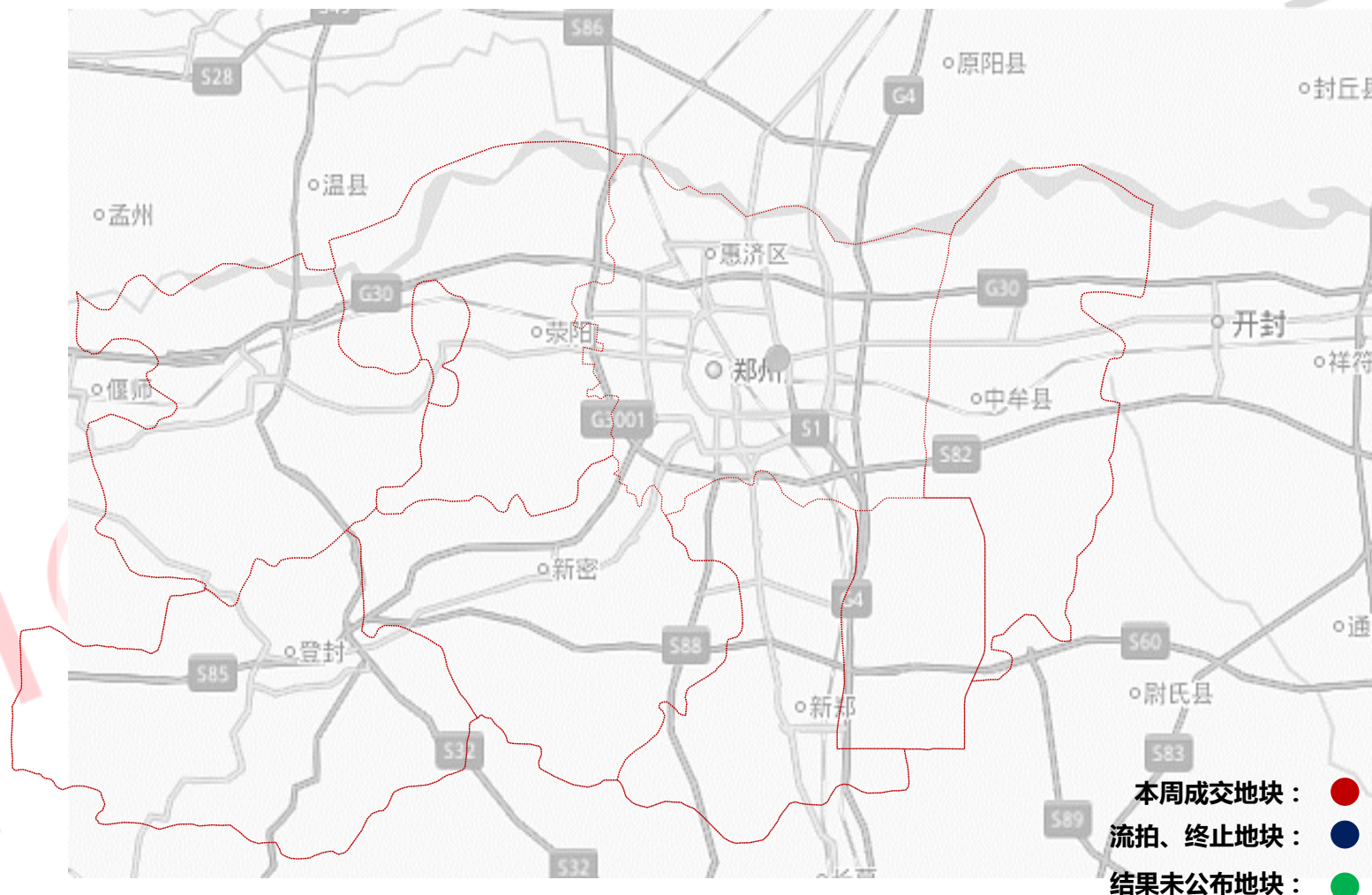
土地梳理-本周供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (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
2020/8/5	2020/9/10	新郑出(2020)29号(网)	梨河镇中华南路西侧、规划颍河路南侧	新郑	63	住宅	10.44	2.5	6341	101	607	太极	太极华夏城	——	商品房	——
2020/8/6	2020/9/14	新郑出(2020)30号(网)	梨河镇故城大道东侧、新郑市太极房地产开发有限公司南侧	新郑	5	住宅	0.54	1.8	405	90	748	太极	太极华夏城	——	商品房	——
2020/8/6	2020/9/14	新郑出(2020)31号(网)	梨河镇规划故城东路西侧,规划公园绿地南侧	新郑	27	住宅	3.29	1.8	2458	90	747	太极	太极华夏城	——	商品房	——
2020/8/6	2020/9/14	新郑出(2020)32号(网)	梨河镇故城大道东侧、规划故城东路西侧	新郑	27	住宅	3.54	2	2443	92	691	太极	太极华夏城	——	商品房	——
2020/8/8	2020/8/31	平原示范区2020-001	贺兰山路以东、金沙江路以南、规划支路以西、规划支路以北	平原新区	80	住宅	9.56	1.8	14578	183	1525	——	——	——	商品房	——
2020/8/8	2020/8/31	平原示范区2020-003-(02)	贺兰山路以东、规划支路以南、祁连山路以西、长江大道以北	平原新区	59	住宅	5.87	1.5	10562	180	1800	——	——	——	商品房	——
2020/8/8	2020/8/31	平原示范区2020-003-(01)	贺兰山路以东、规划支路以南、祁连山路以西、长江大道以北	平原新区	59	住宅	5.85	1.5	10534	180	1800	——	——	——	商品房	——
2020/8/8	2020/8/31	平原示范区2020-002	规划支路以东、金沙江路以南、祁连山路以西、规划支路以北	平原新区	103	住宅	12.38	1.8	18884	183	1525	——	——	——	商品房	——
合计					421	——	51.47	——								

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



Ticheer
深度服务 共同成长

位置	中原区 中原西路两侧，南水北调运河、郑西高铁与须水河景观带及遗址公园合围区域
开发商	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
占地面积	一期约105亩（1号院55亩，2号院50亩）
容积率	2.99
建筑面积	一期29万㎡（1号院15万㎡，2号院14万㎡）
绿化率	35%
装修	毛坯
物业类型	高层、洋房
物业公司	华侨城物业
营销团队	自销+泰辰+易居
目前阶段	8月1号团购3#、5#高层和11#洋房(高层12000-12500元/㎡，洋房15000元/㎡)，去化120套；目前继续认筹（高层3万，洋房5万）
优惠政策	高层：1、0元入会减5000元 定存1万享受2万优惠；2、正常首付认购98折、首付延期99折，按时签约99折、3、团购（在以上基础上96折）、甲方员工优惠98折；洋房：入会减5000元、定存减3万、正常按揭认购98折、首付延期99折 按时签约99折、洋房团购楼栋额外98折、员工优惠98折（也算按时签约、员工不选洋房顶层）

预计2020年10月

2号院开盘

楼市分享-新盘 (中原华侨城-总体规划)

项目整体规划面积6.1平方公里（二七华侨城5平方公里），其中住宅用地占比14%，其余全部为公共服务配套、商业、商务、教育、产业等，其中欢乐谷和玛雅海滩两大国际级主题公园，填补了郑州主城区无国际级主题公园的空白。



大匠之门

前期作为售楼部，后期作为文化艺术展厅，展现河南当地生活美学，强化文化城市精神

欢乐海岸

配套购物中心，是后期区域的亮点，也是项目自身的卖点

海洋馆

结合须水河景观生态公园，打造集科普教育、体验互动、欣赏娱乐于一体的都市型高端海洋馆

欢乐谷

国际性主题公园，**中原欢乐谷将是中国第10座欢乐谷**，占地30万 m^2 ，未来将成为郑州人的市民会客厅

玛雅海滩

以玛雅文化为主题，打造7万 m^2 水上游乐设施、1.5万 m^2 造浪池是聚集都市人气活力的都市型高端海洋馆

楼市分享-新盘 (中原华侨城-品牌背景)

Ticheer
深度服务 共同成长

华侨城集团1985年成立于深圳，最初为承接侨务工作而由国家设立，是国务院国资委旗下直管的大型央企，是国家首批文化产业示范基地，被称为“中国文旅航母”；打造了世界之窗、欢乐谷、欢乐海岸等知名系列产品。



欢乐谷 中国主题公园领军企业

作为世界一流的主题公园运营商，欢乐谷已布局深圳、北京、成都、上海、武汉、天津、重庆、南京、西安9大城市。中国第10座欢乐谷将首进中原，带来前所未有的欢乐盛宴。



欢乐海岸 全新商业模式城市文化会客厅

欢乐海岸，华侨城旗下主题商业与滨海旅游、休闲娱乐和文化创意为一体的城市多元业态综合体，2018年荣膺“中国文旅最佳主题旅游度假区”与“中国城市地标商业地产项目”。

央企华侨城 中国文化产业领跑者

1985年诞生于改革开放的前沿阵地——深圳

国务院国资委直接管理的大型中央企业

全球主题公园集团 **4** 强，亚洲第 **1**

连续 **9** 年国务院国资委年度业绩考核为 **A**，截至目前资产总额超 **5000** 亿元

立足“优质生活创想家”，培育了欢乐谷、世界之窗、欢乐海岸、

OCT-LOFT华侨城创意文化园等旅游产品体系和波托菲诺、

天鹅堡等地产行业领先品牌

楼市分享-新盘 (中原华侨城-地块指标)

项目总占地约9150亩，一期住宅由两个地块组成，1号院北邻富贵路，西邻扬州路，东邻中州路，南侧是商务用地；二号院位于一号院东侧，2018年12月均由华侨城底价摘得。



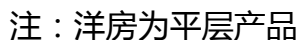
土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地 用途	计容建面 (万m²)	容积 率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人	出让 方式	成交时间	备注
郑政出〔2018〕161号(网)	中原区	富贵路南、中州路西	55	住宅	11.07	3	683	3416	0%	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	挂牌	2018/12/29	一期1号院住宅地块
郑政出〔2018〕162号(网)	中原区	富贵路南，中州路东	50	住宅	10.00	3	683	3413	0%	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	挂牌	2018/12/29	一期2号院住宅地块
郑政出〔2018〕163号(网)	中原区	中原西北辅道北、杭州路西	33	商业	8.82	4	750	2813	0%	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	挂牌	2018/12/29	一期商业地块

楼市分享-新盘 (中原华侨城-周边配套)

项目3KM范围内现有生活配套能级较低，短期内仅能满足基本生活需求。



配套	序号	名称	能级	距离
教育	1	郑州二砂寄宿学校	民办	2KM
	2	郑州商贸旅游职业学院	省属专科高校	2.2KM
	3	须水镇第八小学	镇直属	2KM
	4	六一实验幼儿园	镇直属	0.6KM
	5	郑州中原区第二小学	区直属	2.7KM
	6	须水镇中心小学	郑州市红领巾示范学校	2KM
	7	星源外国语学校	民办	2.7KM
医疗	1	须水镇卫生院	一级	2.3KM
	2	二砂村卫生所	一级	1.3KM
	3	解放军第一五三中心医院	三级甲等	3.6KM
商业	1	中翔购物广场	小型超市	2.8KM
	2	爱便利连锁超市	小型超市	0.2KM
	3	爱家综合量贩	小型超市	0.35KM



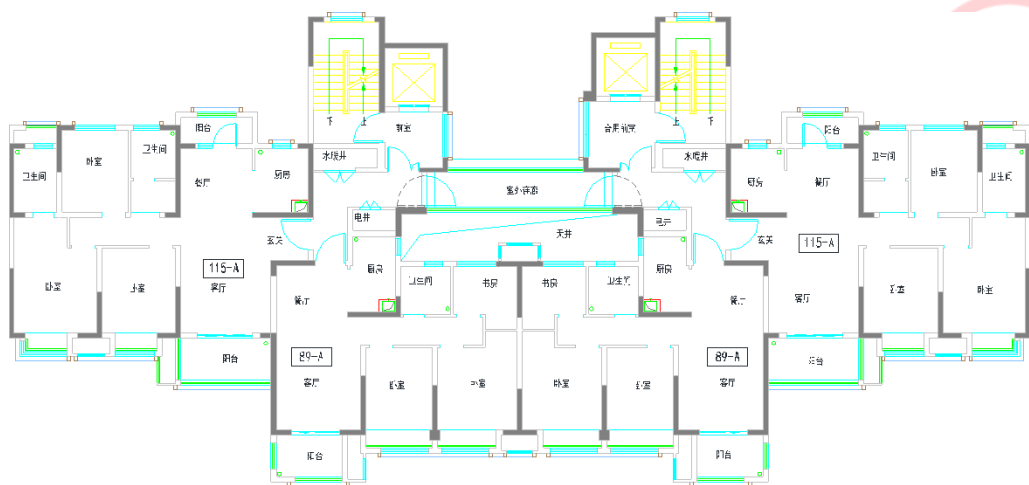
物业类型	园区	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型面积 (m²)	户型	套数	配比
高层	1号院	1#	2D	2T4	26	115	三室两卫	103	6%
						89	三室一卫	103	6%
		2#	1D	2T4	26	105	三室一卫	52	3%
						89	三室一卫	52	3%
		3#	1D	2T4	26	105	三室一卫	52	3%
						89	三室一卫	52	3%
		4#	1D	2T4	27	115	三室两卫	54	3%
						89	三室一卫	54	3%
		5#	1D	2T4	25	115	三室两卫	50	3%
						89	三室一卫	50	3%
		6#	1D	2T4	26	130	三室两卫	52	3%
						89	三室一卫	52	3%
		7#	1D	2T4	25	135	三室两卫	50	3%
						89	三室一卫	50	3%
	2号院	1#	2D	2T3/2T4	27	115	三室两卫	107	6%
						125	三室两卫	27	2%
						89	三室一卫	54	3%
		2#	2D	2T3	27	125	三室两卫	54	3%
						89	三室一卫	108	6%
		3#	1D	2T4	26	130	三室两卫	51	3%
						89	三室一卫	51	3%
		4#	1D	2T4	26	135	三室两卫	52	3%
						89	三室一卫	52	3%
		5#	1D	2T4	26	115	三室两卫	52	3%
89	三室一卫					52	3%		
6#	1D	2T2	18	125	三室两卫	36	2%		
				115	三室两卫	40	2%		
7#	1D	2T4	20	89	三室一卫	40	2%		
				115	三室两卫	52	3%		
8#	1D	2T4	26	89	三室一卫	52	3%		
				125	三室两卫	16	10%		
洋房	1号院	8#	2D	1T2	8F	125	三室两卫	16	10%
						135	三室两卫	48	30%
		10#	3D	1T2	8F	135	三室两卫	48	30%
						125	三室两卫	32	20%
合计								1706	100%
合计								160	100%

楼市分享-新盘 (中原华侨城-首期平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

高层连廊设计，2T4格局，大户型南北双阳台，空间布局合理，通风采光俱佳。

1号院1#、4#、5#楼标准层平面图

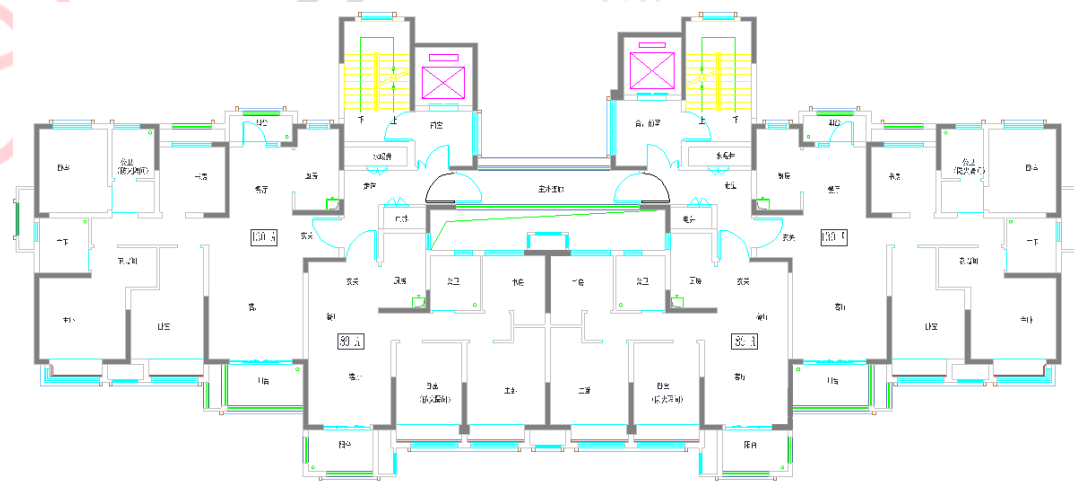


115m²
三室两厅两卫

89m²
三室两厅一卫

115m²
三室两厅两卫

1号院6#、7#楼标准层平面图



130m²
三室两厅两卫

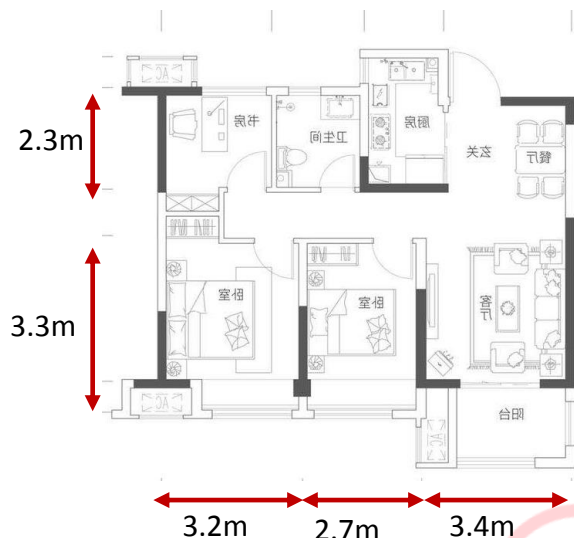
89m²
三室两厅一卫

130m²
三室两厅两卫

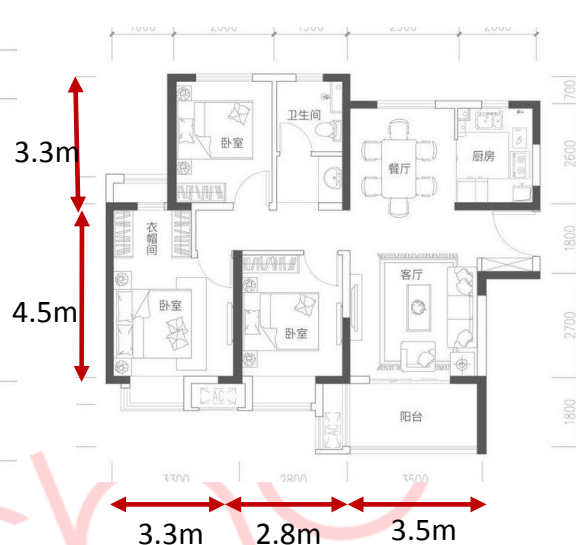
楼市分享-新盘 (中原华侨城-首期户型产品)

Ticheer
深度服务 共同成长

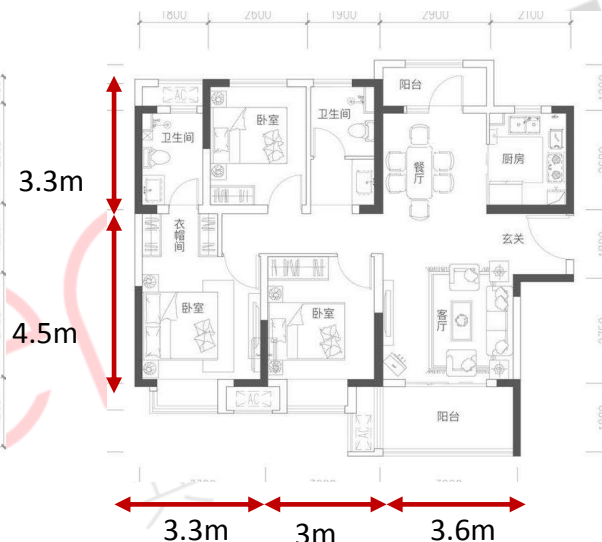
89m² 三室两厅一卫



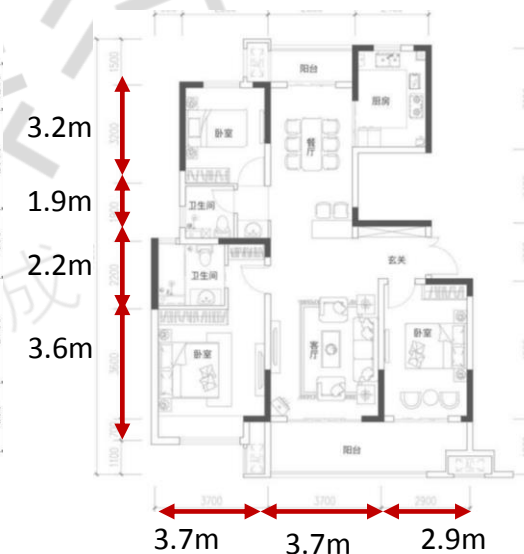
105m² 三室两厅一卫



115m² 三室两厅两卫



130m² 三室两厅两卫



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	89	中	三室一卫	通透	29%	7%	6.3	2T4	2	3.4*3.3	3.2*3.3	2.7*3.3	2.5*2.3	9.3	6.4	否	明	1	晾晒衣物、休闲
2	105	边	三室一卫	通透	29%	5%	5.4	2T4	2	3.5*2.7	3.3*4.5	2.8*2.7	2.6*3.3	9.6	7.8	是	明	1	晾晒衣物、休闲
3	115	边	三室两卫	通透	29%	8%	8.8	2T4	2	3.6*2.8	3.3*4.5	3*2.8	2.6*3.3	9.9	7.2	是	明	2	晾晒衣物、休闲
4	130	边	三室两卫	通透	29%	8%	10.5	2T4	2	3.7*4.5	3.7*5.8	2.9*4.5	2.8*3.2	10.3	12.1	是	明	2	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (中原华侨城-首期外立面)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目一期采用新中式建筑风格，整体线条简洁，外立面以浅黄色为主要色调，配合深古铜色，玻璃采用浅蓝色，搭配立柱及线条装饰，每层均设计有景观阳台，外墙材料采用浅黄色真石漆，部分重要节点采用石材。在建筑立面处理上采用“顶部标志，底部纯粹，中间简约”的原则，巧妙的体现新中式风格。



楼市分享-新盘 (中原华侨城-首期景观设计)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目一期设计理念为“一轴构山水，八园承万境”，规划有特色水景、景观树阵、景观连廊等，整体园林规划意境较为雅致。



优势：

- 1、品牌优势：央企背景加持，品牌优势明显；
- 2、区位优势：项目位置临近郑州行政副中心，重点投资区域，享受区域规划红利；
- 3、自身规划：整体规划面积6.1平方公里，配套设计公共服务、商业、商务、教育、产业等，其中欢乐谷和玛雅海滩两大国际级主题公园，项目规划层级和规划定位较高，在郑州所有的文旅项目中具备品牌影响力和成熟的文旅项目操盘体系经验

劣势：

- 1、项目位于中原新区，片区处于开发初期阶段，区域成熟度不足，另外常西湖新区和荥泽板块对于片区的影响和分流比较大。

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>