



郑州市市场周报【2020年第32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

LPR连续四个月“按兵不动”；关于房地产融资新规-“345”规则

2. 市场监控

8月3周在售项目**306个**，成交**3963套**，同比+19%，环比+3%；
单盘周均来访同比-3%，环比+3%，单盘周均**成交量**同比持平，环比持平

3. 项目动态

本周大郑州4个住宅项目开盘（3个项目首开），共计**推出1201套**，去化**699套**，去化率**58%**

4. 土地市场

本周大郑州**供应9宗土地**，为经开区（1宗），新郑市（2宗），中牟县（4宗），新密市（2宗），共计**481亩**；**成交6宗土地**，为中原区（1宗），巩义市（4宗），上街区（1宗），共计**231亩**；终止1宗土地，为巩义市住宅用地，共计30亩；预计下周竞拍土地6宗，共计518亩

5. 新盘分享

建业河畔洋房、越秀臻悦府

1、杭州：住房租赁企业存量托管房源应缴30%风险防控金（2020.8.17）



- 8月17日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局公开文件《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》，明确租赁资金专户使用及风险防控金缴交工作最新要求，加快落实资金监管政策，**防范住房租赁市场风险**。
- 《通知》要求，自2020年8月31日起，住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应**缴入租赁资金专用存款账户管理**；2020年9月30日前，“**托管式**”住房租赁企业对2020年新增委托房源，应对应房源的风险防控金缴交到位，对存量委托房源，**应缴交风险防控金30%**，剩余风险防控金缴纳时间按规定顺延执行。

解读：通过落实资金监管政策，能有效降低和防范住房租赁市场风险，对市场规范化、保障租户及房东合法权益起到一定促进作用。

2、合肥：非住宅闲置存量房屋可改建为租赁住房（2020.8.17）



- 8月17日，为加快培育和发展住房租赁市场，合肥市住房保障和房产管理局同市城乡建设局、市自然资源和规划局联合出台《关于非住宅改建为租赁住房工作的通知》，明确了非住宅改建对象与主体，细化了改建规范，制定了改建流程，落实了相关安全保障和配套政策。**在市区范围内，不动产权证或其他合法权属材料用途为商业(办公)、工业(厂房、仓储)、科研教育等非居住类型，且2年内无征收计划的已建成闲置存量房屋，可以改建为租赁住房**，《通知》自今年9月1日起实施，有效期2年。

解读：非住宅闲置房屋改建租赁住房可以提供大量租赁房源，满足市场需求，也能有效化解部分商业地产闲置问题，提高资源利用率。

3、海南：提高住房公积金个人贷款额度，家庭最高可贷100万元（2020.8.18）



- 8月18日，海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金个人住房贷款业务有关规定的通知》，其中规定，**购买新建住房**的借款人**夫妻双方均在海南省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为100万元**（之前为70万）。若借款人仅单方在海南省缴存的，**贷款最高额度为70万元**（之前为50万）。在**购买二手自住住房**方面，《通知》提到，**借款人夫妻双方均在我省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为70万元**（之前为50万）；**借款人仅单方在我省缴存的，贷款最高额度为40万元**（之前为30万）。

4、南京土地出让新政：提高保证金比例，地价触顶后摇号定竞得人（2020.8.18）



- 8月18日，江苏省南京市规划和自然资源局对于住宅用地改变了竞买规则，**竞买人为两个或两个以上时，竞价最高者为竞得人。当地块竞价达到最高限价时，仍有两家或两家以上单位有竞买意向的，停止竞价，改为现场摇号确定竞得人，所有接受最高限价的竞买人均可参加摇号，竞得价为最高限价加一个加价幅度。**同时南京市提高了住宅（商住）用地竞买保证金比例，根据地块区域土地市场竞争情况，**由出让起始价的20%调整为20%-80%，热点区域不低于50%，并要求一个月内付清全部土地成交价款。**

解读：近期南京土地市场过热，此次土地新政是对7.23“宁九条”的细化，可在一定程度上提高竞买门槛、降低市场竞争，有利于南京土地市场的降温。

5、央行：LPR连续四个月“按兵不动”（2020.8.20）



- 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，**2020年8月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，两个期限品种报价均与上个月持平。**
- 至此，LPR报价已连续四个月“按兵不动”。今年LPR在2月、4月曾两度降息，1年期LPR年内累计下行30个基点至3.85%，5年期以上LPR累计下行15个基点至4.65%。8月17日，央行对本月两笔到期的中期借贷便利（MLF）到期进行了一次性续做，7000亿元规模充分满足了金融机构需求，而利率方面，继续保持不变，因此市场对LPR报价不变的预期较强。

关于房地产融资新规-“345”规则（暂未发文）

- “345新规”对房企按“红-橙-黄-绿”四档管理，并设置了“三道红线”，具体为：1、剔除预收款后的资产负债率大于70%；2、净负债率大于100%；3、现金短债比小于1倍。若房企踩中3条红线，有息负债规模以2019年6月底为上限，不得增加；踩中2条、1条和0条房企的有息负债规模年增速分别不得超过5%、10%和15%
- 影响：1、房企融资收紧后，销售回款压力加大；2、土地市场将降温，低负债房企（万科、龙湖等）拿地机会增强；3、房企合作开发增多

央行“345”融资新规

- “345”规则控制房地产企业有息负债规模。具体规则为设置“三道红线”：一是剔除预收款后的资产负债率大于70%；二是净负债率大于100%；三是现金短债比小于1倍
- 根据“三道红线”触线情况不同，试点房地产企业分为“红-橙-黄-绿”四档
- 以有息负债规模为融资管理操作目标，分档设定为有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%（“红色档”有息负债规模以2019年6月底为上限，不得增加；“橙色档”有息负债规模年增速不得超过5%；“黄色档”有息负债规模年增速不得超过10%；“绿色档”有息负债规模年增速不得超过15%）
- 对于近一年拿地销售比超过40%或过去三年经营活动产生的现金流量净额连续为负的房地产企业，需提供最近半年购地资金来源情况说明和后续购地缴款资金安排，进一步削减其信用债发行规模，或在其核心指标阶段性控制目标实现之前暂缓发行债券，并对其信托融资、资管产品、海外融资等予以限制

Top50房企触档情况分析

编号	主体简称	剔除预收账款资产负债率 (A1)	净负债率 (A2)	货币短债比 (A3)	A1>70%	A2>100%	A3<1	满足条件数	2019年有息债务增速
1	碧桂园控股	82.7%	55.3%	2.14	1	0	0	1	12.3%
2	万科	76.5%	34.8%	1.72	1	0	0	1	-0.5%
3	中国恒大	82.7%	183.1%	0.40	1	1	1	3	18.9%
4	融创中国	84.1%	214.1%	0.57	1	1	1	3	40.5%
5	保利地产	67.4%	56.9%	2.10	0	0	0	0	2.4%
6	绿地控股	82.8%	155.6%	0.76	1	1	1	3	7.4%
7	中海海外发展	53.8%	30.5%	4.00	0	0	0	0	15.0%
8	新城发展	78.6%	49.9%	1.44	1	0	0	1	8.1%
9	世茂房地产	70.6%	63.6%	1.42	1	0	0	1	16.0%
10	华润置地	56.4%	32.5%	2.89	0	0	0	0	4.0%
11	龙湖集团	66.5%	51.1%	4.36	0	0	0	0	21.8%
12	招商蛇口	56.3%	29.3%	1.37	0	0	0	0	17.9%
13	阳光城集团	77.6%	135.0%	1.32	1	1	0	2	-1.7%
14	金地集团	67.2%	57.7%	1.25	0	0	0	0	16.0%
15	旭辉控股	75.0%	69.1%	2.71	1	0	0	1	33.2%
16	中南建设	84.0%	168.4%	1.05	1	1	0	2	21.8%
17	金科股份	74.8%	120.2%	1.10	1	1	0	2	21.2%
18	中国金茂	67.2%	117.6%	0.35	0	1	1	2	18.4%
19	中梁控股	80.8%	120.9%	0.70	1	1	1	3	48.8%
20	华夏幸福股份	77.8%	182.8%	0.71	1	1	1	3	28.8%
21	广州富力	79.1%	218.3%	0.37	1	1	1	3	20.7%
22	融创中国	73.2%	115.9%	0.82	1	1	1	3	1.0%
23	正安地产	76.2%	97.5%	1.42	1	0	0	1	26.2%
24	绿城中国	73.5%	100.5%	0.84	1	1	1	3	42.4%
25	远洋集团	69.9%	80.6%	3.34	0	0	0	0	-5.3%
26	雅居乐	72.7%	96.6%	0.79	1	0	1	2	9.2%
27	中国奥园	81.8%	136.7%	1.08	1	1	0	2	61.9%
28	佳兆业	75.9%	162.2%	0.84	1	1	1	3	7.8%
29	荣盛发展	73.0%	83.1%	0.83	1	0	1	2	8.1%
30	滨江集团	69.7%	78.1%	1.50	0	0	0	0	13.1%
31	蓝光发展	70.7%	79.1%	1.26	1	0	0	1	7.3%
32	美的置业控股	81.1%	114.2%	2.09	1	1	0	2	10.4%
33	龙光地产	76.1%	41.7%	2.75	1	0	0	1	-10.5%
34	新力控股集团	76.0%	107.5%	0.91	1	1	1	3	20.2%
35	首开股份	75.3%	169.8%	0.98	1	1	1	3	1.7%
36	卓越商管	57.4%	59.4%	1.58	0	0	0	0	-14.6%
37	融侨集团	71.5%	145.8%	1.04	1	1	0	2	-5.1%
38	华发股份	75.3%	162.4%	0.69	1	1	1	3	9.1%
39	金辉集团	77.5%	165.6%	0.78	1	1	1	3	7.5%
40	合景泰富	80.8%	89.4%	2.17	1	0	0	1	10.0%
41	泰禾集团	80.2%	243.8%	0.25	1	1	1	3	-29.9%
42	联发集团	71.0%	83.0%	1.89	1	0	0	1	46.0%
43	首创置业	74.6%	159.3%	1.05	1	1	0	2	6.7%
44	中骏集团	73.5%	75.7%	1.56	1	0	0	1	26.2%
45	华侨城A	69.3%	84.5%	1.07	0	0	0	0	27.6%
46	时代中国控股	74.4%	76.7%	1.39	1	0	0	1	11.8%
47	佳源国际控股	71.7%	96.1%	1.21	1	0	0	1	-12.0%
48	路劲	65.3%	68.8%	1.33	0	0	0	0	62.9%
49	禹洲地产	79.1%	94.7%	1.86	1	0	0	1	27.6%
50	建发股份	69.2%	61.8%	1.85	0	0	0	0	33.8%



□ 50强房企中，有12家房企符合绿档要求，占比24%；有35家房企19年有息债务增速超过阈值要求，需要进行压降负债增速

□ 同时，50强房企中，华夏幸福、富力、正荣、绿城、远洋、合景泰富、华侨城过去三年经营活动产生的现金流量净额为负；中骏、中梁、金科、首创、旭辉等房企近一年拿地销售比超过40%，面临着更严格的拿地资金监管和融资限制

1、郑州：中牟多乡镇（街道）发放契税补贴（2020.8.18）



- 8月18日，中牟县九个乡镇（街道）先后发布**契税补贴**通告。通告显示，姚集镇、郑庵镇、大孟镇、刘集镇、万滩镇、雁鸣湖镇、东风路街道办、广惠街街道办、青年路街道办等**9个乡镇（街道）**辖区内购买商品房的房屋所有权人（不含二手房）可享受**补贴**。
- 凡在**2020年8月20日至10月20日**缴纳商品房契税的，按照**契税总额的15%**给予补贴；凡在**2020年10月21日至2020年10月31日**缴纳商品房契税的，按照**契税总额的10%**给予补贴；凡在**2020年10月31日之后**缴纳商品房契税的，**不再享受本次补贴政策**（以完税凭证所载入库日期为准）。

解读：契税补贴政策主要为补贴财政的手段之一，以刺激“存量”契税缴纳为主，对前期已购房客户利好，中牟也采取了“先征后补”的方式，现金补贴。

2、郑州：万科中标老鸦陈二期（2020.8.20）



- 8月20日，老鸦陈城中村改造二期用地出让开标报价，参与房企有建业、保利、正弘、万科、正商、美的等，公开招标三宗住宅用地，**万科出价最高中标**。
- 老鸦陈村城改（二期）规划范围为冠军路、丰收路、金牌路、三全路、金杯路围合区域和贾鲁河东、江山路两侧区域及新龙路、凤梨路、米兰街、秋棠路围合区域，规划范围用地面积2703亩，其中**城中村改造（二期）改造范围用地面积1962亩**。

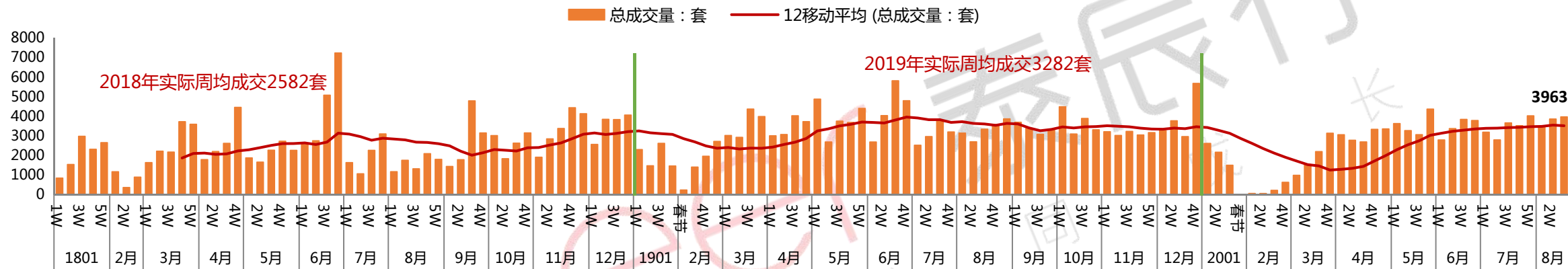
房企	报价（万/亩）
万科	2524
美的	2205
保利	2129
正商	2056
正弘	2020
建业	2010
华宇	2000

解读：老鸦陈是郑州最大的城改项目，拆迁建设工作从2003年开始提出要进行拆迁改造，万科此次出价最高中标。

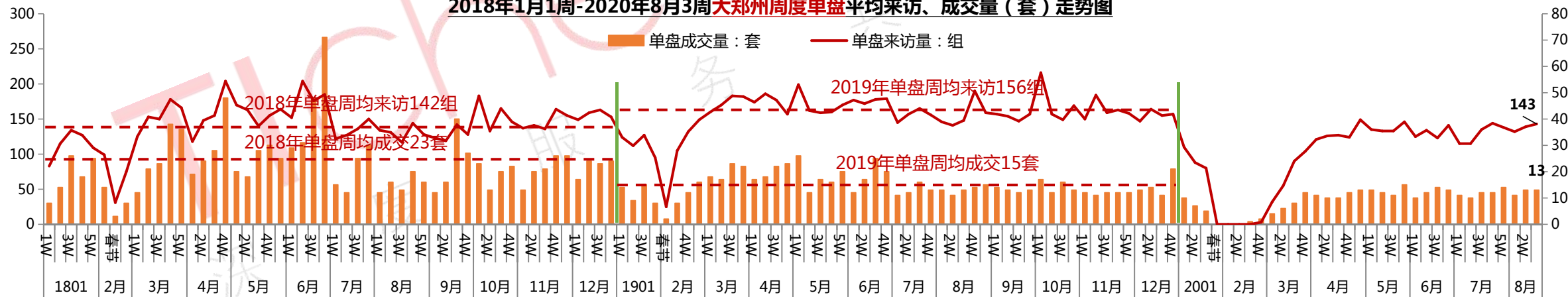
市场监控-大郑州整体数据

8月3周在售项目**306个**，成交**3963套**，同比+19%，环比+3%；
单盘周均来访**同比-3%**，环比+3%，单盘周均成交量**同比持平**，环比持平

2018年1月1周-2020年8月3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3周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

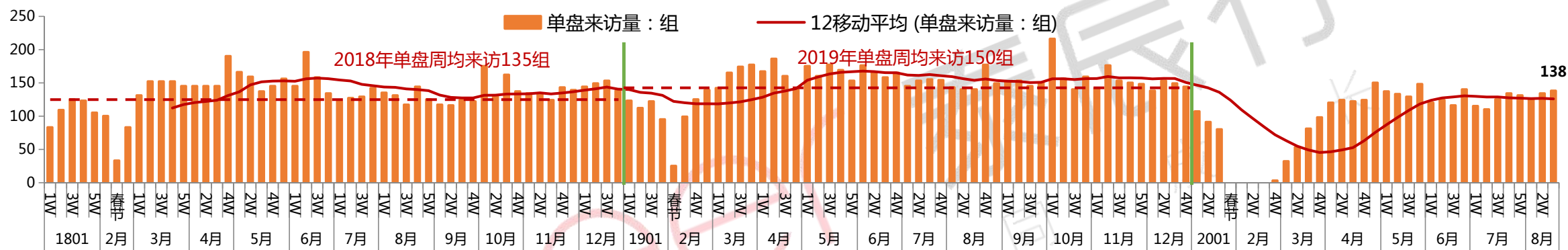


◆ 8月3周大郑州实际监控到住宅项目312，共计来访44771次，其中单盘平均来访143次；监控到住宅在售项目306个，共计成交3963套，单盘平均成交13套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目14个

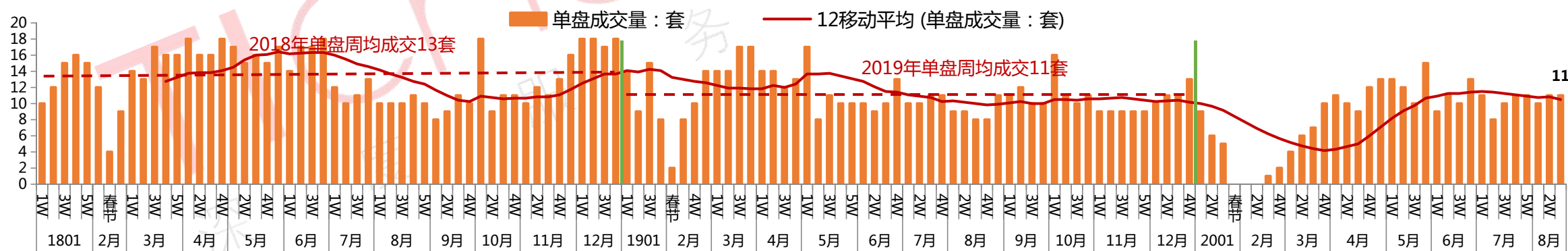
市场监控-大郑州平销数据

8月3周平销项目单盘周均来访量**同比-1%**，**环比+3%**；单盘周均成交量**同比+38%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年8月3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3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3周住宅平销套数TOP10共计销售**539**套，环比+3%
住宅销售：8月3周住宅销售套数TOP20共计销售**1539**套，环比+20%

★ 8.17-8.23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	法兰原著半岛	新郑	84	高层	8200-8700	0.92
2	泰宏建业国际城	二七区	61	高层	13500	0.67
3	永威金桥西棠	高新区	54	高层	16100	0.59
4	富田城·九鼎华府	管城区	52	高层	12900	0.57
5	碧桂园名门时代城	管城区	51	高层	精装12500-13200	0.56
6	国泰紫荆园	新郑	51	高层	8600	0.56
7	正弘中央公园	航空港区	48	高层、洋房	高层10300；洋房13200 （特价房8500-9300）	0.53
8	名门橙邦	二七区	46	高层	14000-14500	0.51
9	美盛教育港湾	金水区	46	高层	18000-18500	0.51
10	康桥玖玺园	中原区	46	高层、洋房	高层精装16500元/㎡，大平层 毛坯15400元/㎡ 洋房精装23800元/㎡	0.51

★ 8.17-8.23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	万科山河道	420	11	高新区	谦祥钱隆城	47
2	惠济区	绿都青云叙	179	12	二七区	名门橙邦	46
3	中牟	万科荣成云图	110	13	金水区	美盛教育港湾	46
4	新郑	法兰原著半岛	84	14	中原区	康桥玖玺园	46
5	二七区	泰宏建业国际城	61	15	管城区	融创城	45
6	高新区	永威金桥西棠	54	16	高新区	朗悦公园府	43
7	管城区	富田城·九鼎华府	52	17	金水区	华瑞紫金嘉苑	40
8	管城区	碧桂园名门时代城	51	18	航空港区	恒大未来之光	40
9	新郑	国泰紫荆园	51	19	中原区	碧桂园名门凤凰城	39
10	航空港区	正弘中央公园	48	20	航空港区	瀚海航城	37

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

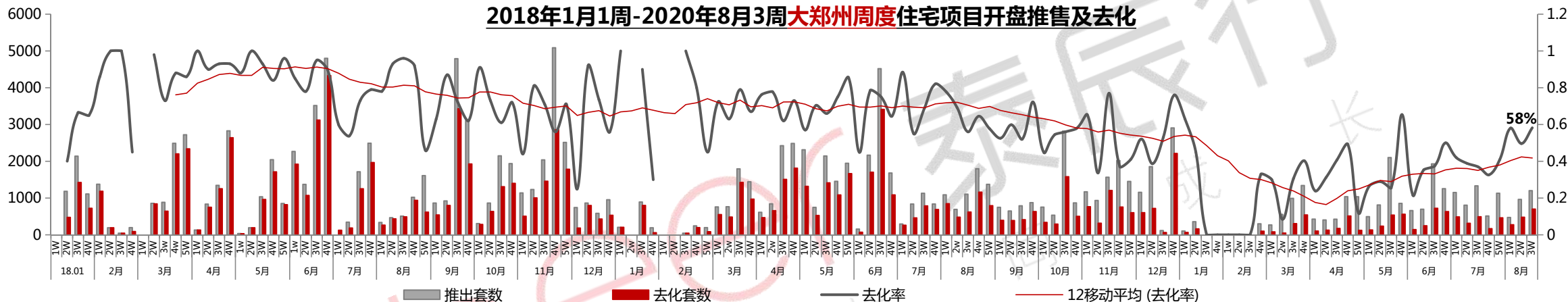
新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共**12**个项目新增预售，其中住宅共**1331**套，面积**16.59万m²**，待售**406**套，待售面积**5.07万m²**

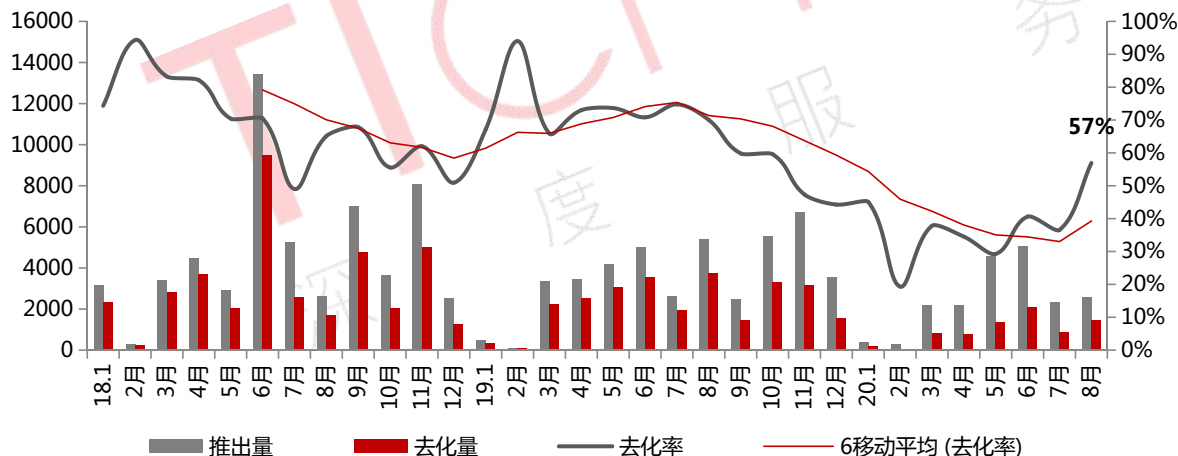
区域	预售许可证号（预售号）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面(万m²)	住宅建面(万m²)	住宅套数	非住宅建面（万m²）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/m²）
航空港区	G0437	正弘中央公园空港花园3地块	正弘中央公园	2020/8/17	商业服务	1/2#	0.25	0.00	0	0.25	20	待售
管城区	【2020】郑房预售字（5107）号	新亚商务中心东苑	新亚商务中心	2020/8/18	商业服务/金融用房	A栋	3.56	0.00	0	3.56	797	待售
管城区	【2020】郑房预售字（5108）号	新亚商务中心东苑	新亚商务中心	2020/8/19	商业服务/金融用房	B栋	4.46	0.00	0	4.46	1040	待售
新郑	200125	浩创·梧桐花语	浩创梧桐花语	2020/8/18	成套住宅/便民店/其他	36#	1.19	1.05	101	0.14	3	待售：预计本月底或下月初推出
新郑	200126	浩创·梧桐花语	浩创梧桐花语	2020/8/18	成套住宅/其他	65#	1.13	1.04	96	0.10	1	
中牟	（2020）郑房预字第ZM200064号	绿都·雅叙（一期）	绿都·九州雅叙	2020/8/21	住宅	16/19#	0.59	0.59	42	0.00	0	待售
中牟	（2020）郑房预字第ZM200066号	名门花园	名门紫园	2020/8/21	住宅	6#	0.81	0.81	51	0.00	0	待售
中牟	（2020）郑房预字第ZM200067号	名门花园	名门紫园	2020/8/21	住宅/商业	1/2/3#	0.31	0.20	8	0.12	1	待售
中牟	（2020）郑房预字第ZM200068号	生态城一号院	碧桂园生态城	2020/8/21	住宅	12#	0.33	0.33	24	0.00	0	待售
航空港区	G0429	和昌盛世城邦35号地块项目	和昌盛世城邦	2020/8/19	住宅	2/3/5#	1.05	1.05	84	0.00	0	待售：预计节点大概在10-11月左右
						1/4#	0.82	0.82	66	0.00	0	已售：8500-8700(毛坯)
郑东新区	【2020】郑房预售字（D1086）号	启迪科技城启创园	清华附中·启迪郑东科技城	2020/8/20	办公	10#	0.85	0.00	0	0.85	1	已售：20000
金水区	【2020】郑房预售字（51110）号	美盛尚城星汇苑项目（一期）	美盛教育港湾	2020/8/19	住宅	7#	2.93	2.93	256	0.00	0	已售：18500
中牟	（2020）郑房预字第ZM200065号	星联安郡北苑二期	星联安郡	2020/8/21	住宅	18#	1.25	1.25	102	0.00	0	已售：8900
中原区	【2020】郑房预售字（5109）号	国信西苑	万科山河道	2020/8/19	住宅	1#/5#/6#	6.53	6.53	501	0.00	0	已售：19500
新郑	200127	成益峰景小区	成益峰景小区	2020/8/21	配套商业/便民店/其他	7/8/9#	0.44	0.00	0	0.44	54	——
合计							26.51	16.59	1331	9.91	1917	——

本周大郑州**4个住宅项目**开盘，开盘去化率为**58%**，较上周上升**8%**，其中有三个项目首开，推出房源较多，整体去化效果较好

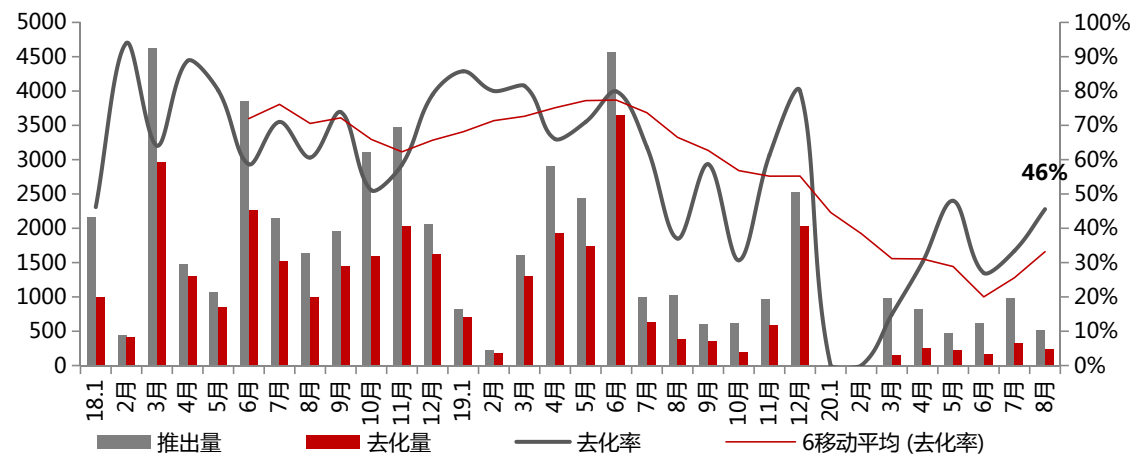
2018年1月1周-2020年8月3周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年8月市区住宅项目开盘推售及去化

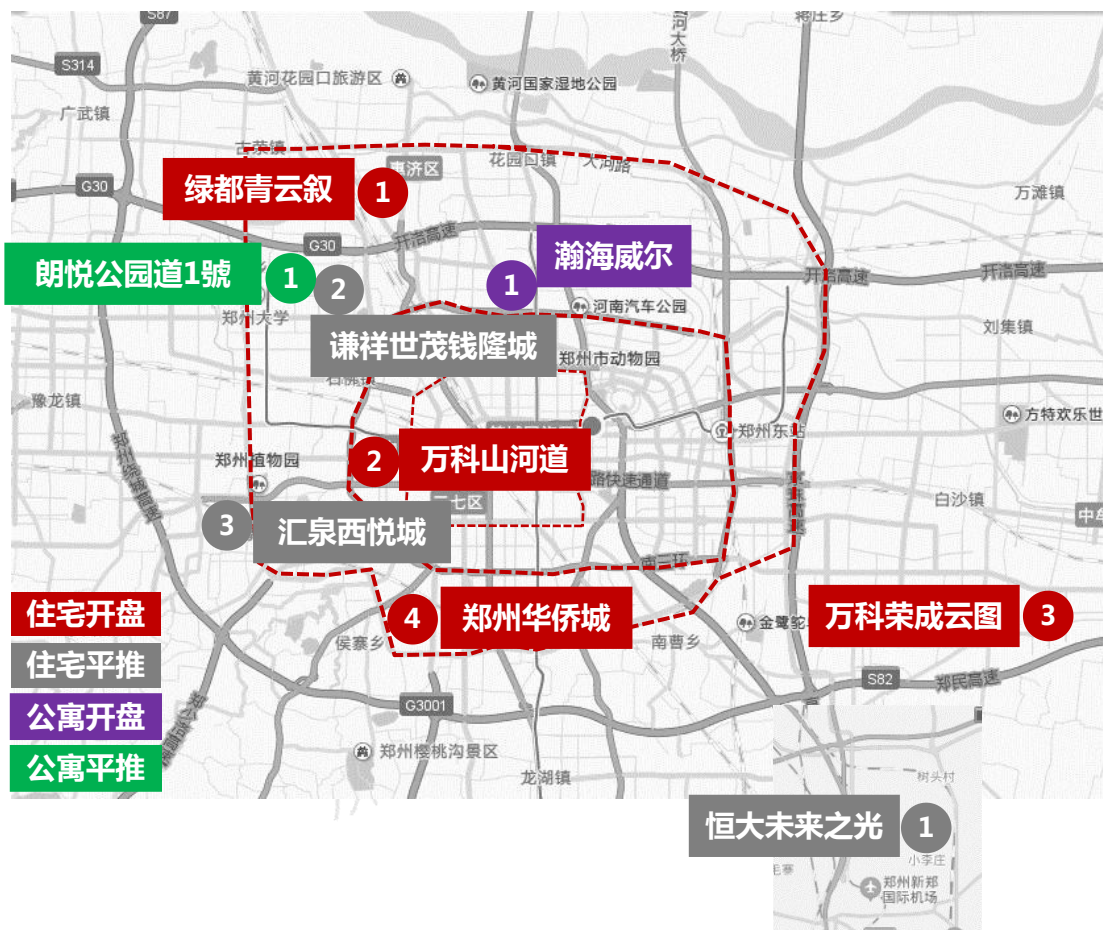


2018年1月-2020年8月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**4个住宅项目**开盘（3个项目首开），共计**推出1201套**，**去化699套**，**去化率58%**，**3个住宅项目平推**，**1个公寓项目开盘**，**1个公寓项目平推**



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/㎡
1	开盘	绿都青云叙	小高	370	179	48%	15000（精装）
2	开盘	万科山河道	高层	501	397	79%	19500（精装）
3	开盘	万科荣成云图	洋房	314	110	35%	8300-9600（精装）
4	开盘	郑州华侨城	洋房	16	13	81%	首层27000（精装） 标准层17300（精装）
开盘合计				1201	699	58%	——
1	平推	恒大未来之光	高层	92	15	16%	8700（精装）
2	平推	谦祥世茂钱隆城	高层	136	13	10%	14500（毛坯）
3	平推	汇泉西悦城	高层	34	10	29%	12000（毛坯）
平推合计				262	38	15%	——

公寓项目推售情况

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/㎡
1	开盘	瀚海威尔	公寓	350	73	21%	平层9300元（毛坯） LOFT10700（毛坯）
开盘合计				350	73	21%	——
1	平推	朗悦公园道1號	公寓	96	47	49%	平层8800（毛坯）
平推合计				96	47	49%	——

项目动态-开盘 (绿都青云叙-销售概况)

8月22日上午，针对小高层5/6/7#房源进行现场选房，推出370套，截止当天去化179套，去化率48%

项目位置	惠济区 天河路科技路西200米		开发公司	河南福瑞源置业有限公司	
占地	总占地550亩， 首期占地38亩	建面	6.34万m ² (首期地块)	容积率	2.49（首期地块）
营售团队	自销		解筹率	40%	
蓄客及到访	5月下旬开始蓄客，截止开盘前蓄客约450组，当天到访约350组客户				
成交价格	精装小高层15000元/m ²				
竞品价格	锦艺四季城毛坯高层14100元/m ² ，小高层14300元/m ² ， 融创瀚海大河宸院12600-13500元/m ²				
优惠方式	认购 ：1万认购 优惠 ：①升筹1万转认购金，优惠3%；②正常按揭优惠2%，一次性优惠3% 分期 ：半年分期优惠2%+总价立减1万元；1年分期优惠2%；2年分期优惠1% 分销 ：贝壳，佣金点数暂未释放				
客户来源	①客户区域多来自惠济区、金水区等②客户购房目的以婚房、置换改善为主				
预售证号	取证日期：2020/8/12；【2020】郑房预售字（5105）号，5/6/7#，住宅370套				
备注	首付分期：首付15%，剩余一年内分两次还清； 首付10%，剩余两年内分四次还清，可组合贷（公积金+商贷）				

本案 近期 开盘	推出时间		2020-8-22
	高层	推出楼栋	一期5/6/7#
		成交价格：元/m ²	15000元/m ²
		成交/供应套数	179/370



楼盘分析：项目位于惠济区，临近京广快速路、江山路等城市干道，双地铁口，交通便利；总占地约550亩，共分七期开发。一期地块位于整体项目西北方向，地块占地38亩，容积率2.5，地上总建筑面积6.34万m²，18-20F小高层设计，社区内自建幼儿园，规划中小学，周边教育配套有惠济区贾河小学、惠济区实验小学；距离惠济万达约3Km，但锦艺城仍处于规划中，短期内商业资源相对较少；社区配建公租房，影响社区环境，且为绿都首个精装项目，开发商经验不足。

本次开盘去化分析：

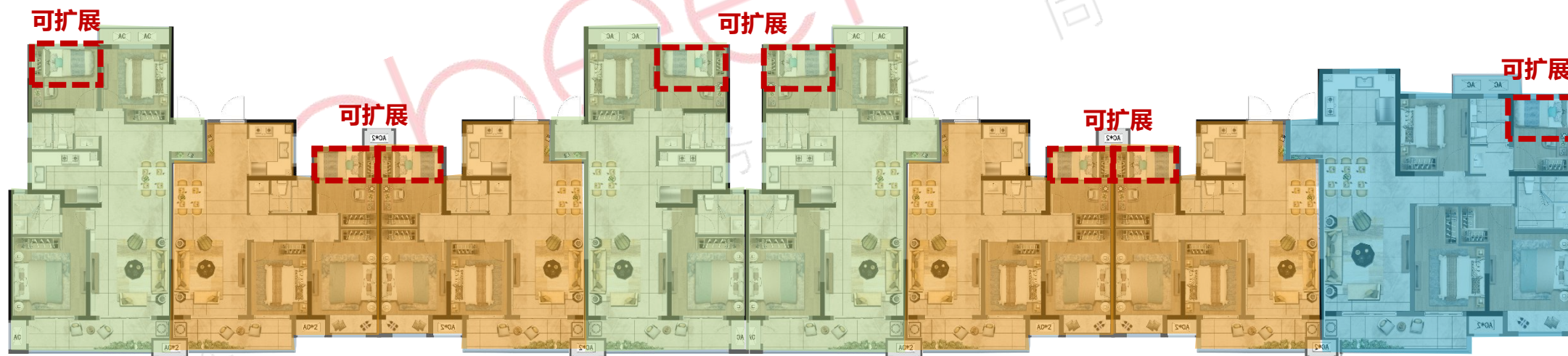
本次去化效果一般：

1、项目产品赠送率高，有首付分期政策，加上优惠力度大，性价比较高；2、片区内精装项目稀缺，但为绿都郑州首个精装项目，经验不足；3、因预售证问题持续拖延开盘进度，蓄客时间过长，客户量有一定流失；4、项目周边配套多数尚未落位，区域发展不成熟；5、相较周边竞品，价格无明显优势。

项目动态-开盘 (绿都青云叙-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	5#	2D	2T4	18F	三室两厅一卫	95	14800-14900	72	35	49%
						三室两厅两卫	110	15000-15100	54	23	43%
						四室两厅两卫	125	15200-15500	18	11	61%
		6#	1D	2T4	18F	三室两厅一卫	95	14800-14900	33	17	52%
						四室两厅两卫	125	15300	33	30	91%
		7#	2D	2T4	20F	三室两厅一卫	95	14500	80	34	43%
						三室两厅两卫	110	14600-14700	80	29	36%
		合计								370	179

小高层5#平面图



110m²
三室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

95m²
三室两厅一卫

110m²
三室两厅两卫

110m²
三室两厅两卫

95m²
三室两厅一卫

95m²
三室两厅一卫

125m²
四室两厅两卫

项目动态-开盘 (万科山河道-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月22日针对**高层1/5/6#**房源进行线上选房，共推出**501套**，截止当天去化**397套**，去化率**79%**

项目位置	中原区 华山路与颍河路向西500米		开发公司	河南国信乐达房地产有限公司（万科合作操盘）	
占地	139亩（首期50.71亩）	建面	46.5万m²（首期15.93万m²）	容积率	4.98（首期）
营售团队	泰辰行&易居&唯家		解筹率	50%	
蓄客及到访	自8月1日启动认筹，截止8月21日累计认筹802组				
成交价格	均价19500元/m²（精装）				
竞品价格	康桥玖玺园精装高层17800元/m²				
营销政策	认购：0（3天内交齐首付款） 优惠：0元入会享5000优惠，6.6元升级享20000元优惠，认筹优惠1%，开盘优惠1% 分期：无 分销：无				
客户来源	以地缘性改善客户为主				
预售证号	取证日期：8月19日 预售证号：【2020】郑房预售字（5109）号				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2020-8-22
	高层	推出楼栋	高层1/5/6#
		成交价格	19500元/m ²
		成交套数/供应套数	397/501



楼盘分析：

项目概况：项目位于中原区华山路与颍河路向西500米，首期占地50.7亩，规划7栋高层。项目为中原区三环内稀缺项目，周边商业配套完善，中原万达、西元国际、王府井、锦艺城等繁华商圈均在三公里内；区域内教育资源丰富，郑州第十九中学、郑州市七十中、郑州市第十六中学等，公里内有西流湖公园、二砂文创园等休闲场所；产品以地缘性改善客户为主。

开盘分析：

本次开盘去化较好：

- 1.万科品牌加持，产品精装交付。
- 2.项目售楼部展示效果好，修缮市政小公园，保证客户现场体验良好；项目前期推广深入研究中原区历史文化情怀，短片、歌曲等走心宣传赢得客户好感，市场声音大，为开盘去化提供充足蓄客量。
- 3.项目相比竞品康桥玖玺园，小区环境更为纯粹，无安置房等低价房源干扰，竞争优势更为明显。

项目动态-开盘 (万科山河道-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2D	2T3/2T4	34	三室两厅两卫	124	18500-21000元/㎡（精装）	102	65	79%
						三室两厅两卫	127		68	61	
						四室两厅两卫	143		68	67	
		5/6#	1D	2T4	34	三室两厅两卫	124		136	73	
						四室两厅两卫	143		136	131	
						合计				510	

1#平层图



143m²四房

124m²三房

127m²三房

124m²三房

143m²四房

5/6#平层图



143m²四房

124m²三房

143m²四房

项目动态-开盘 (万科荣成云图-销售概况)

8月23日针对洋房12/18/20/21/28/29#房源进行现场选房，共推出314套，截止当天去化110套，去化率35%

项目位置	中牟县比克大道与广惠街 交会处向东约300米路南		开发公司	郑州荣恒房地产开发有限公司	
占地	一期143亩	建面	一期17.68万㎡	容积率	1.8
营售团队	唯家		解筹率	43%	
蓄客及到访	4月下旬启动认筹，截止开盘前共计认筹253组，开盘当天到访197组				
成交价格	精装洋房8300-9600元/㎡				
竞品价格	弘阳府毛坯洋房8600元/㎡				
优惠方式	认购：5000元 优惠：①5000认筹优惠1%；②落位优惠2%；③按时签约优惠1%；④筹带筹优惠1% 分期：无分期 分销：房可美、贝壳（佣金点位3%）				
客户来源	万邦产业园及县城改善客户				
预售情况	2020/8/11：(2020)郑房预字第ZM200062号：12#18#20#21#28#29#，共314套				
备注	精装标准1500元/㎡				

项目 近期 开盘	推出时间		2020-8-23
	洋房	推出楼栋	12/18/20/21/28/29#
		成交价格	8300-9600元/m²
		成交套数/供应套数	110/314



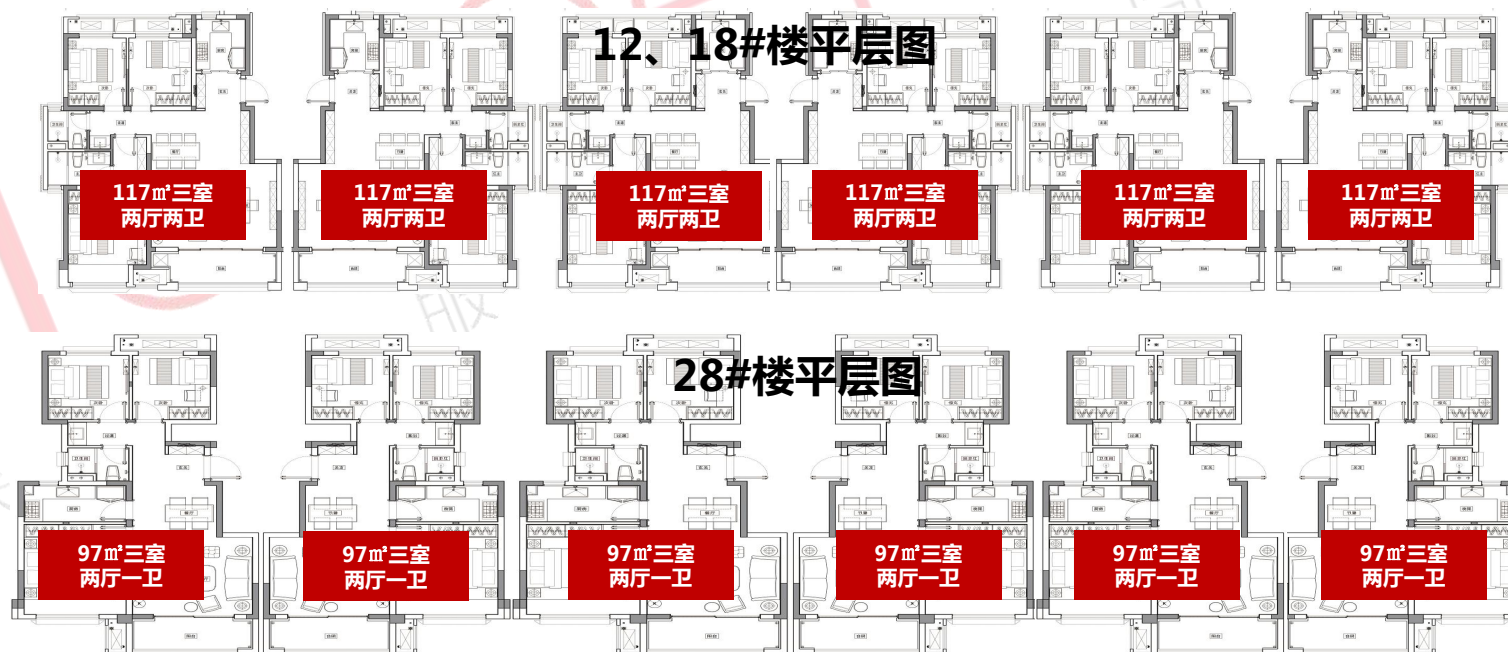
楼盘分析：万科与荣成联合开发，采用都铎建筑风格，小区楼栋高低错落；内部配套幼儿园，南侧临近办公的轩顺街小学、初中，北边是中科伯翰实验学校，此外还有中牟县三中、文昌街学校等，教育配套比较齐全；商业配套上除了项目内部规划有2000m²商业街之外，外部配套匮乏；地铁规划有14号线，但仍处规划中，未来到主城区不管是自驾还是公共出行，距离过远；此外，周边医疗、休闲等配套都还有待发展。

开盘点评：本次开盘去化效果较差：

- 1、项目前期蓄客时间较长，导致部分客户分流，客户忠诚度较低；
- 2、项目位置较为偏远，且周边无成型社区，后期居住氛围不佳；
- 3、项目产品类型较少，仅有97m²及117m²三室、200m²五室，客户可选择性小；所有户型均为两开间朝南，采光受限；
- 4、项目无分期政策，客户置业门槛较高。

项目动态-开盘 (万科荣成云图-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	12#	3D	1T2	11F/7F/8F	三室两厅两卫	117	标准层8300-9600元/㎡，首层10000元/㎡（首层送30-60㎡花园），跃层12000元/㎡	50	110	35%
		18#	3D	1T2	11F/7F/7F	三室两厅两卫	117		48		
		20#	3D	1T2	7F/11F/11F	三室两厅一卫	97		50		
						五室两厅三卫	200（跃层）		4		
		21#	4D	1T2	11F/11F/7F/7F	三室两厅一卫	97		58		
						五室两厅三卫	200（跃层）		8		
		28#	3D	1T2	8F/7F/7F	三室两厅一卫	97		44		
		29#	3D	1T2	7F/7F/8F	三室两厅一卫	97		54		
	合计									314	110



项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

8月22日针对**3号院洋房12#**进行现场微信选房，推出**16套**，截止开盘当天中午12:00去化**13套**，去化率**81%**

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7500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	37%	
蓄客及到访	8月15日开始蓄客，截止开盘当天蓄客38组，当天到访客户26组				
成交价格	洋房首层27000元/m²；标准层均价17300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 优惠：①开盘当天享额外1万加1%优惠；②按揭优惠3%；③一次性优惠5%； 分期：无 分销：无				
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：项目总占地7500亩（住宅900亩、商业238亩、文旅6362亩），整体规划集文化、旅游、娱乐、休闲、人文居住等为一体。3号院占地59亩，计容建面11万m²，规划7栋洋房、5栋18层小高层，共547户。

开盘点评：本次开盘去化较好：

1、3号院地理位置优越且精装交付，居住舒适度好，客户认可度高；2、幸福路小学已签约，且部分景观配套已建成吸引客户；3、此次推出的洋房12#户型为143m²三室，产品设有7m大横厅+主卧4m长观景飘窗，亮点突出；4、片区改善产品稀缺，市场竞争压力大

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	2020-8-22
	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/m ²)	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#	三号院洋房12#
		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	标准层17200 顶层16000 首层26000	——	标准层17400 顶层16200 首层26200	首层27000 标准层17300
		成交/供应套数	12/32	10/32	——	24/32	——	17/32	11/32	——	40/48	27/32	——	18/28	13/16

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 (m²)	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	12#	1D	2T2	8F	三室两厅两卫	143	标准层17300 首层27000 (赠送143m²地下室和63m²下沉式花园)	16	13	81%
	合计								16	13	81%

洋房12#平面图



143m²
三室两厅两卫

143m²
三室两厅两卫

项目动态-开盘 (瀚海威尔-销售概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

8月22日首开1# LOFT7F/16F, 2# 平层3F/9F/10F, LOFT12F/13F/14F/15F, 4# 平层3F/4F/5F/9F/10F, 推出350套, 去化73套, 去化率21%

项目位置	国基路与文化路交叉口向东200米		开发公司	河南新瀚海置业有限公司	
占地	5.1万m²	建面	22万m²（公寓13万m²，商业9万m²）	容积率	3.96
营售团队	自销		解筹率	15%	
蓄客及到访	8月1日启动入会，0元入会，截止开盘入会476组；当天到访约150组				
成交价格	平层9300元/m²；LOFT10700元/m²（毛坯）				
竞品价格	远洋荣寓LOFT13000元/m²（毛坯） 和昌珑悦平层11000元/m²（精装）loft12000元/m²（毛坯）				
优惠方式	认购：交5万 优惠：分期无优惠，正常市场客户优惠5%，团购5套以上额外1%，老业主10% 分期：首付15%，2020年12月22日15%，2021年6月22日20% 分销：知然，子齐，房友圈，在为，佣金2万/套（贝壳正在洽谈中）				
客户来源	金水区、惠济区地缘性客户，及老业主				
预售证号	无				
备注	无				

本案近期开盘	推出时间		2020/8/22
	高层	推出楼栋	1/2/4#
		成交价格: 元/m ²	平层9300元/m ² ; LOFT10700元/m ²
		成交/供应套数	73/350



楼盘分析:

项目规划4栋公寓+1栋写字楼 (5#), 平层+LOFT建面积为46-55m², 平层层高3.2米, LOFT层高4.48米, 交通临近2号线 (已通车) 沙门站、与4号线 (在建) 陈寨站无缝对接、距7号线 (规划中) 张家村站仅600米, 项目自建商业综合体、紧邻YOYOPark购物公园 (1.7KM)、北京华联 (2.9KM); 教育有瀚斯大外语小学, 郑州市勤礼外国语中学; 金水区总医院 (2.2KM)、郑州市煤炭总医院 (1.6KM); 周边配套资源较丰富。

本次开盘去化分析:

本次去化效果较差:

- 1、北区公寓市场库存量较多, 导客难度愈演愈烈, 市场处于白热化阶段;
- 2、项目0元入会, 水客较多, 实际有效客户不足;
- 3、项目相比周边竞品无明显优势, 且首付分期比例较高, 置业门槛高

项目动态-开盘 (瀚海威尔-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
	公寓	1#	1	6T27	22F (1-2F底商)	LOFT	47-55	11000	350	73	21%
		2#	1	6T25	24F (1-2F底商)	LOFT	46-57	10500			
						平层	46-57	9500			
		4#	1	8T28	29F (1-2F底商)	平层	41-52	9100			
									350	73	21%

1号楼平面图



2号楼平面图



项目动态-开盘 (瀚海威尔-产品分析)

Ticheer
深度服务 共同成长



4号楼 标准层平面图

项目动态-平推 (恒大未来之光-销售概况)

8月21日，平推地和3号院高层20#，推出92套，截止当天去化15套，去化率16%

项目位置	郑州市航空港区领事馆南七街以西、规划领事馆南三路以北		开发公司	金驰生活服务（河南）有限公司（恒大子公司）	
占地	45亩	建面	7.47万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销&世联行		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，到访约45组				
成交价格	高层均价8700元/㎡（精装）				
竞品价格	万科美景魅力之城高层尾盘，精装均价8100-8800元/㎡ 正弘中央公园两栋高层特价房，均价8500-9500元/㎡				
营销政策	认购： 2万元认购 优惠： 基础优惠17%（前五套基础优惠22%）；按揭优惠5%；一次性付款优惠5%；送三年物业费（8月24日截止） 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、及郑州及港区客户为主				
预售证号	取证日期：2020/7/30；G0431；20#，92套				



楼盘分析：

项目概况：项目位于郑州市航空港区领事馆区域内，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6栋高层，且规划有水系景观，20#楼东北侧为社区中央核心景观泊心湖，南临社区次入口，西临城市景观绿化。

开盘点评：1) 本次平推前期无蓄客，项目推售节点密集，客户量不足；2) 北港多个项目推出特价房源，导致分销带客分流；3) 项目近期推售房源均价较上半年上涨100元/m²，片区规划未落地，客户认可度较低。

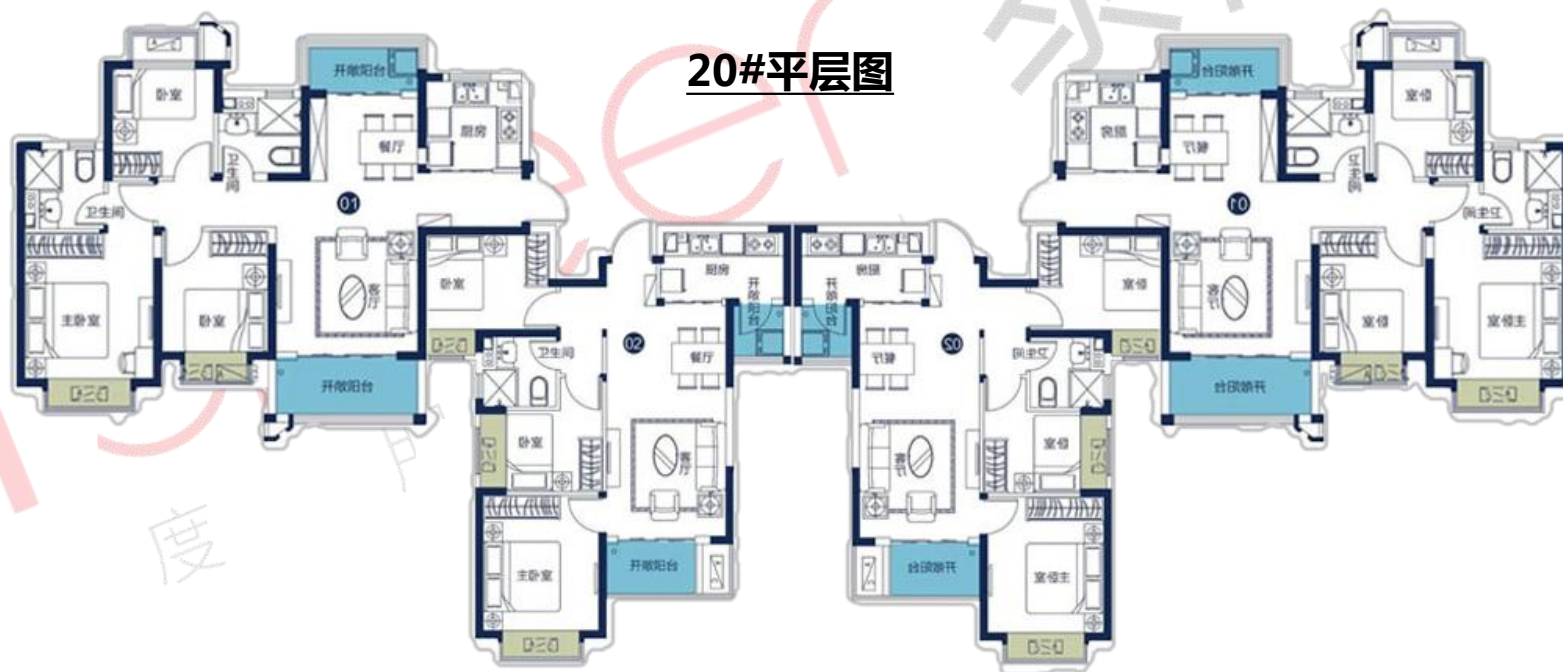
项目 近期 开盘	推出时间		2019-12-29	2020-3-19	2020-3-28	2020-5-1	2020-6-13	2020-7-4（平推）	2020-7-25（平推）	2020-8-21（平推）
	高层	推出楼栋	人和1号院、乐和6号院、地和6号院部分房源及地和5号院房源	人和1号院29#、乐和6号院6#、地和6号院9#	乐和6号院8#	乐和1号院26#	乐和1号院22/23#	地和院3号地22#	地和院3号地21#	地和院3号地20#
		成交价格	乐和6号院：8100元/m²；人和1号院：8300元/m²；地和6号院8300元/m²；地和5号院：8450元/m²（精装）	均价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）	均价8600元/m²（精装）	均价8700元/m²（精装）	均价8700元/m²（精装）
		成交套数/供应套数	2034/2533	60/236	21/51	36/95	23/244	25/100	18/100	15/92

项目动态-平推 (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	20#	1D	2T4	23F	三室两厅一卫	91	8700	46	10	16%
						三室两厅两卫	106		46	5	
	合计									92	15

20#平层图



106m²三室两厅两卫

91m²三室两厅一卫

91m²三室两厅一卫

106m²三室两厅两卫

项目动态-平推 (谦祥世茂钱隆城-销售概况)

8月22日平推三期高层2#部分房源，共计推出136套，去化13套，去化率10%

项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	123亩（三期）	建面	51.6万m²（三期）	容积率	4.5
营销团队	自销+同致行+易居		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约90组				
成交价格	高层成交均价14500元/m²（毛坯）				
竞品价格	正弘青云筑高层15200元/m²（毛坯）				
营销政策	认购： 交2万 优惠： 1)认购优惠1%，2)按时签约优惠1%，3)一次性优惠1% 分期： 首付10%，剩余2年分4次还清 分销： 贝壳，佣金点位1.2-1.5%				
客户来源	主要为高新区、中原区及主城区刚需外溢				
预售证号	2020/5/25：(2020)郑房管预字第GX2020028号：1/2/3/4#，共计823套				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2019-10-19	2019-11-30	2020-3-28	2020-8-22
	小高层/高层	推出楼栋	三期高层7/8#	三期高层6#	三期高层9#	三期高层2#
		成交价格	高层毛坯14400元/m ²	高层毛坯14500元/m ²	高层毛坯13900元/m ²	高层毛坯14500元/m ²
		成交套数/供应套数	200/572	20/136	40/136	13/136



楼盘分析：

谦祥世茂钱隆城项目地处高新区科学大道主干道，是市区通往高新区的门户。交通配套目前1号线已运营（距离3KM）8、9号线规划中，教育签约华师大附小附中（公立），高新万达商业将于9月30日营业，自身配套较为优异

平推点评：

- 1) 产品设计一般，整体通风采光性能差，梯户比高，客户抗性大；
- 2) 项目周边公共交通不便，距地铁1号线郑州大学站约3公里，距8号线丁香里站1.3km（已规划未开建）；
- 3) 三期地块靠北，远离主干道科学大道及高新万达，生活及交通相对不便，客户有一定抗性；
- 4) 本次平推无蓄客，效果不佳

项目动态-平推 (谦祥世茂钱隆城-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（㎡）	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	1D	2T5	34F	两室一厅一卫	75	14500	34	13	10%
						三室两厅一卫	93		34		
						三室两厅一卫	94		68		
	合计								136	13	10%

高层2#平层图



项目动态-平推 (汇泉西悦城-销售概况)

8月22日平推八期3#西边户，共计推出34套，当天去化10套，去化率29%

项目位置	中原区 陇海路与西四环交会处		开发公司	郑州汇泉置业有限公司	
占地	1473亩（八期65亩）	建面	300万m ² （八期14.91万m ² ）	容积率	3.49
营销团队	自销		解筹率	——	
蓄客及到访	前期无蓄客，当天到访约30组				
成交价格	毛坯高层12000元/m ²				
竞品价格	永威西郡毛坯高层14900元/m ²				
优惠方式	认购：1万元 优惠：优惠9% 分期：首付5%，剩余2年半5次 分销：贝壳、房友、58、四邻；佣金2.5万/套				
客户来源	主要来自中原区刚需型客户				
预售证号	【2020】郑房预售字（4879）号，发证日期：2020-1-19				
备注	公积金，组合贷				

本案近期开盘	推出时间		2015-8-15	2016-6-18	2016-12-8	2017-5-7	2017-6-28	2018-1-20	2020-3-18	2020-8-22
	高层	推出楼栋	一期2#、12#西单元、13#东单元	二期1#西单元、9#	三期15#	三期5#、8#	三期10#、7#部分房源	——	八期1#东边户	八期3#西边户
		成交价格：元/m ²	6800	7200	10700	11300-11700	10700	——	12400元/m ²	12000元/m ²
		成交/供应套数	417/521	204/324	26/306	387/544	120/416	——	16/68	10/34
	洋房	推出楼栋	——	——	——	——	——	五期9#	——	——
		成交价格：元/m ²	——	——	——	——	——	15000	——	——
		成交/供应套数	——	——	——	——	——	3/24	——	——



楼盘分析：

项目概况：项目邻近常西湖片区，享片区红利，总占地1473亩，目前在售8期。八期东侧600米为地铁6号线（规划中）金马站，临近陇海高架上下桥口，交通便利但存在噪音影响；距郑州市植物园500米，紧邻西流湖、须水河等五大水系，同中原华侨城规划欢乐谷、玛雅海滩一路之隔，生态、娱乐资源丰富；签约互助路小学，后期教育有保障；内部规划有地上4万方和地下2万方集中式商业盒子；但汇泉为闽系开发商，开发商品牌力及口碑一般，有维权史，后期项目交付品质有待观瞻。

平推分析：

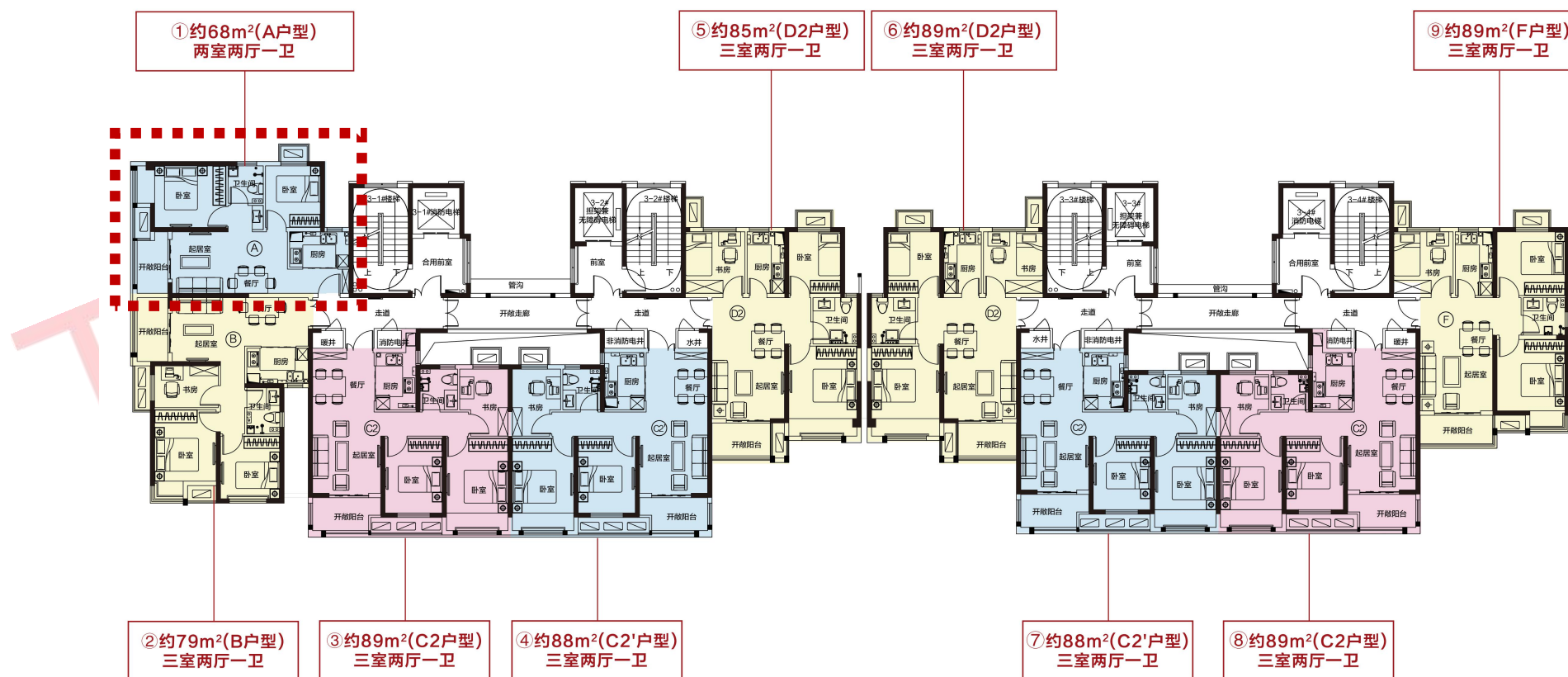
- 1、本次平推无蓄客，蓄客量不足，成交量少；
- 2、周边规划配套尚待落位，客户有一定观望情绪；
- 3、平推产品比较单一，客户可选择性小；
- 4、项目前期有维权现象，品牌形象受损。

项目动态-平推 (汇泉西悦城-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
	高层	3#	2D	2T4/2T5	34F	两室两厅一卫	68	12000	34	10	29%
合计									34	10	29%

3#平层图

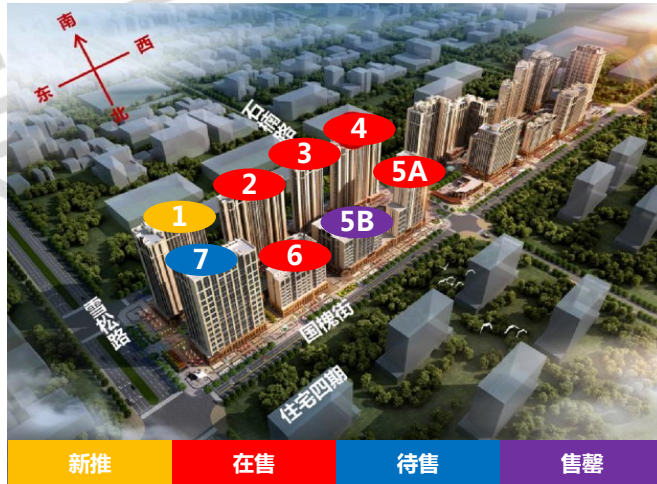


项目动态-平推 (朗悦公园道1號-销售概况)

8月22日上午9:00平推五期平层公寓1# (10/12/13/17F) , 共计96套房源 , 当天去化47套 , 去化率49%

项目位置	高新区 雪松路与国槐街交汇处		开发公司	郑州朗悦置业有限公司	
占地	1000亩 (五期66.5亩)	建面	220万m² (五期33.4万m²)	容积率	4.99 (五期)
营销团队	泰辰+盛励		解筹率	——	
蓄客及到访	无蓄客，开盘当天到访约70组客户				
成交价格	平层毛坯均价8800元/m²				
竞品价格	保利文化广场平层精装均价8500元/m²				
营销政策	认购： 10000元 优惠： ①按时签约优惠5000；②业主专场优惠5%；③首付分期优惠1%；④按揭优惠4%；⑤一次性优惠5%；⑥装修基金优惠18888元 分期： 首付1万，剩余首付分两年4次付清（无息） 分销： 贝壳、金屋，佣金点位1.5万/套				
客户来源	以高新区和中原区为主，多为投资客户				
预售情况	取证日期：2020/7/28；【2020】郑房预字第GX2020053号；1/7#				
备注	全屋地暖				

项目 近期 开盘	推出时间		2019-6-29	2020-5-23	2020-8-22
	公寓	推出楼栋	5#A、5#B	6#	1#
		成交价格	平层(精装) 10500元/m ² loft(毛坯) 11600元/m ²	loft(毛坯) 11500元/m ²	平层(毛坯) 8800元/m ²
		成交套数/供应套数	368/428	30/96	47/96



楼盘分析：

项目推广名为朗悦V公馆（朗悦公园道一號五期）：坐拥三条地铁线，距1号线郑大科技园站1KM，8号线（在建）0.5KM，9号线规划中，交通便利；项目内部配有一公里商街，周边有商业中心公园茂和升龙商业广场，临近莲花公园，商业景观配套较为成熟；全屋可铺设地暖，提升居住感

平推点评：

- 1) 项目此次为常规小平推（针对业主内购），客户量不足，目前大多观望情绪较大，投资较谨慎；
- 2) 价格高于竞品保利文化广场精装产品，且竞品今年10月交房，不具备优势；
- 3) 所在区域在售公寓项目多，市场竞争激烈。

项目动态-平推 (朗悦公园道1號-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	1#	1D	6T24	30F (10/12/13/17F)	一室一卫（ 标间 ）	31-39	8600-8900	52	32	62%
						一室一厅一卫	51	8050	4	0	0%
						两室一厅一卫	69-74	9100-9300	40	15	38%
	合计								96	47	49%

平层 1#平层图



房间编号	面积及户型
01-04/06-13/21	31-39m²一室一卫 (标间)
05	51m²一室一厅一卫
14-20/22-24	69-74m²两室一厅一卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应9宗土地，为经开区（1宗），新郑市（2宗），中牟县（4宗），新密市（2宗），共计481亩；成交6宗土地，为中原区（1宗），巩义市（4宗），上街区（1宗），共计231亩；终止1宗土地，为巩义市住宅用地，共计30亩；预计下周竞拍土地6宗，共计518亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+82%



本周成交：环比-57%



本周地价：环比-64%

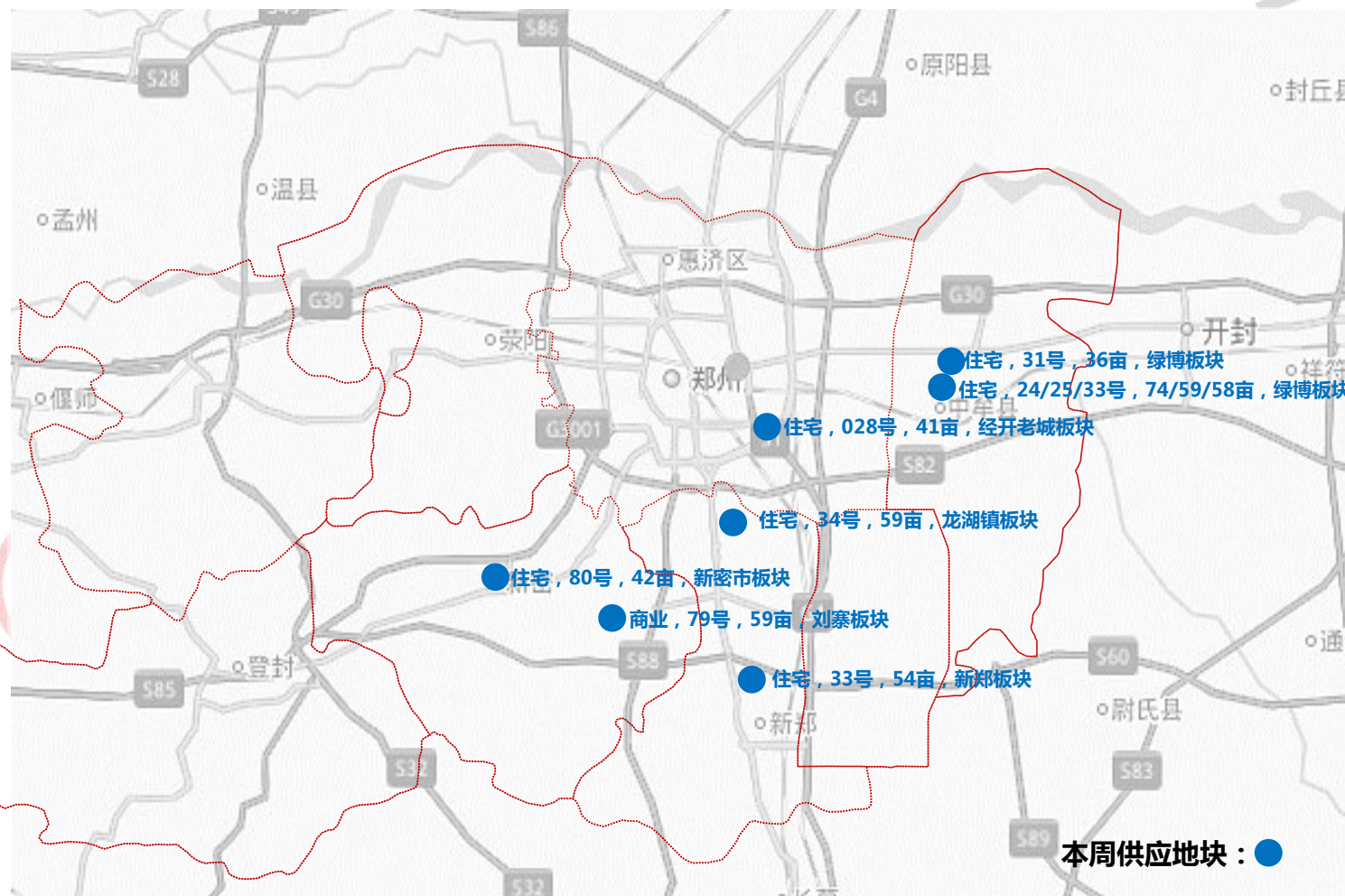


本周楼面价：环比-44%

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	41	1	39	1	712	5338	0	0	490	5
近郊	340	6	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	100	2	192	5	154	1240	30	1	27	1

土地梳理-本周供应分布图

本周大郑州土地供应分布图



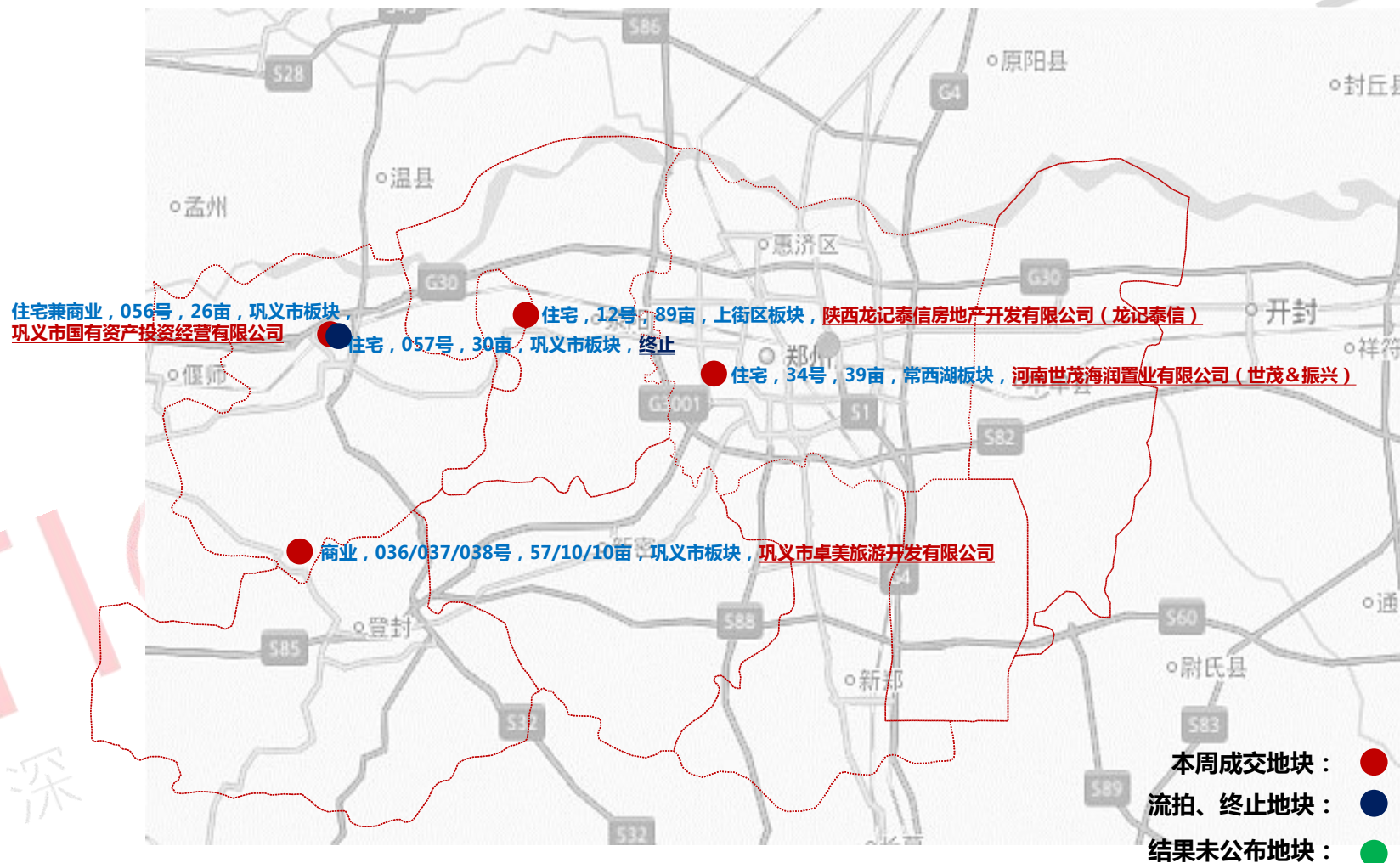
土地梳理-本周供应

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
2020/8/22	2020/9/25	郑政经开出[2020]028号(网)	经开区经开第六大街以东、经北二路以南	经开区	41	住宅	8.29	3	55114	1330	6648	—	—	—	商品房	公开地，成品房交付，该地块采用装配式建筑技术建设。该宗地房屋成本指导价为17988元/㎡，项目建成后综合最高售价不超过20988元/㎡
2020/8/17	2020/9/14	牟政出【2020】24号(网)	郑州国际文化创意产业园文通路东，九州路南、玉水街西、富贵九路北	中牟	74	住宅	12.4	2.5	34817	468	2807	—	—	—	商品房	公开地
2020/8/17	2020/9/14	牟政出【2020】25号(网)	郑州国际文化创意产业园文通路东、富贵九路南、玉水街西、富贵十路北	中牟	59	住宅	9.82	2.5	27530	467	2804	—	—	—	商品房	公开地：该宗地占用林地26282平方米
2020/8/21	2020/9/21	牟政出【2020】31号(网)	郑州国际文化创意产业园永盛路北、富贵四路南、乐都街东	中牟	36	住宅	5.98	2.5	16784	467	2805	—	—	—	商品房	公开地
2020/8/21	2020/9/21	牟政出【2020】33号(网)	郑州国际文化创意产业园秀水街南、广陵街西、九州路北、文汇路东	中牟	58	住宅	9.67	2.5	27197	469	2811	—	—	—	商品房	公开地
2020/8/21	2020/9/23	新郑出(2020)33号(网)	新村镇新郑正商兴城置业有限公司南侧、新村镇人民政府土地东侧	新郑	54	住宅	7.19	2	15095	280	2100	正商	正商公主湖	—	商品房	—
2020/8/21	2020/9/23	新郑出(2020)34号(网)	孟庄镇双湖大道南侧、郑州华南城有限公司东侧	新郑	59	住宅	11.73	3	18771	320	1600	万科	万科理想星光	—	商品房	—
2020/8/20	2020/9/23	2020-79号(网)	养马路北、迎宾大道南(刘寨镇)	新密	59	商业	7.42	1.9	3553	61	479	—	—	—	商品房	兼容商务40-45%
2020/8/20	2020/9/23	2020-80号(网)	长乐路西、栖霞街南、大鸿路东侧、嵩山大道北侧	新密	42	住宅	8.66	3.1	13980	334	1615	—	—	—	商品房	—
合计					481	—	81.16	—								

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
2020/8/20	郑上出〔2020〕12号(网)	金华路以东、锦江路以北	上街	89	住宅	商品房	17.29	2.9	20226	226	1170	5%	郑西建业联盟新城高层毛坯6000	—	陕西龙记泰信房地产开发有限公司	龙记泰信首进大郑州
2020/8/20	郑政出〔2020〕34号(网)	皓月路南、创文路东	中原区	39	住宅	商品房	5.23	2	27924	712	5338	0	融信望湖宸院高层毛坯15000	1	河南世茂海润置业有限公司	世茂振兴·璀璨熙湖
2020/8/19	2020-056	紫荆路绿线东，政通路北	巩义	26	住宅兼商业	商品房	3.43	2	7571	294	2208	0	建业世和府小高层毛坯8300	1	巩义市国有资产投资经营有限公司	兼容商业15-20%
2020/8/19	2018-036	夹津口镇卧龙村公川村	巩义	57	商业	商品房	2.30	0.6	1265	22	550	0	—	1	巩义市卓美旅游开发有限公司	嵩顶冰雪旅游小镇
2020/8/19	2018-037	夹津口镇卧龙村	巩义	10	商业	商品房	0.38	0.6	212	22	551	0	—	1	巩义市卓美旅游开发有限公司	嵩顶冰雪旅游小镇
2020/8/19	2018-038	夹津口镇卧龙村	巩义	10	商业	商品房	0.39	0.6	214	22	552	0	—	1	巩义市卓美旅游开发有限公司	嵩顶冰雪旅游小镇
合计				231	—		29.02	—	57412	—						

本周大郑州土地终止信息

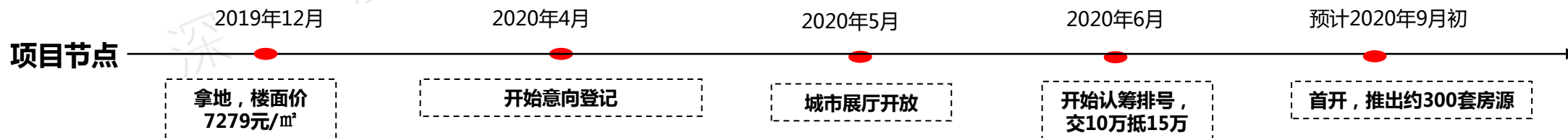
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面 (万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价 (元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2020/8/19	2020-057	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	巩义	30	住宅	商品房	4.37	2.2	—	—	—	—	—	—	—	—
合计				30	—		4.37	—	0	—						

楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-项目概况)

贾鲁河畔+片区内唯一纯洋房社区+产品纯粹、灵活空间

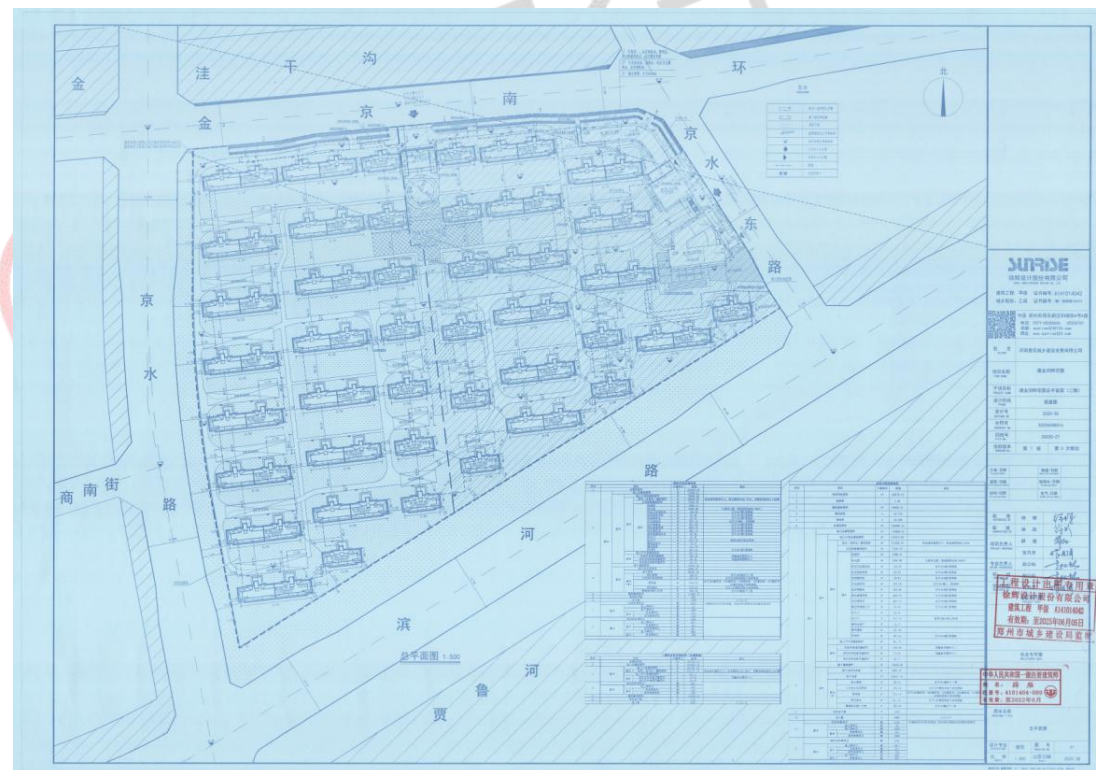
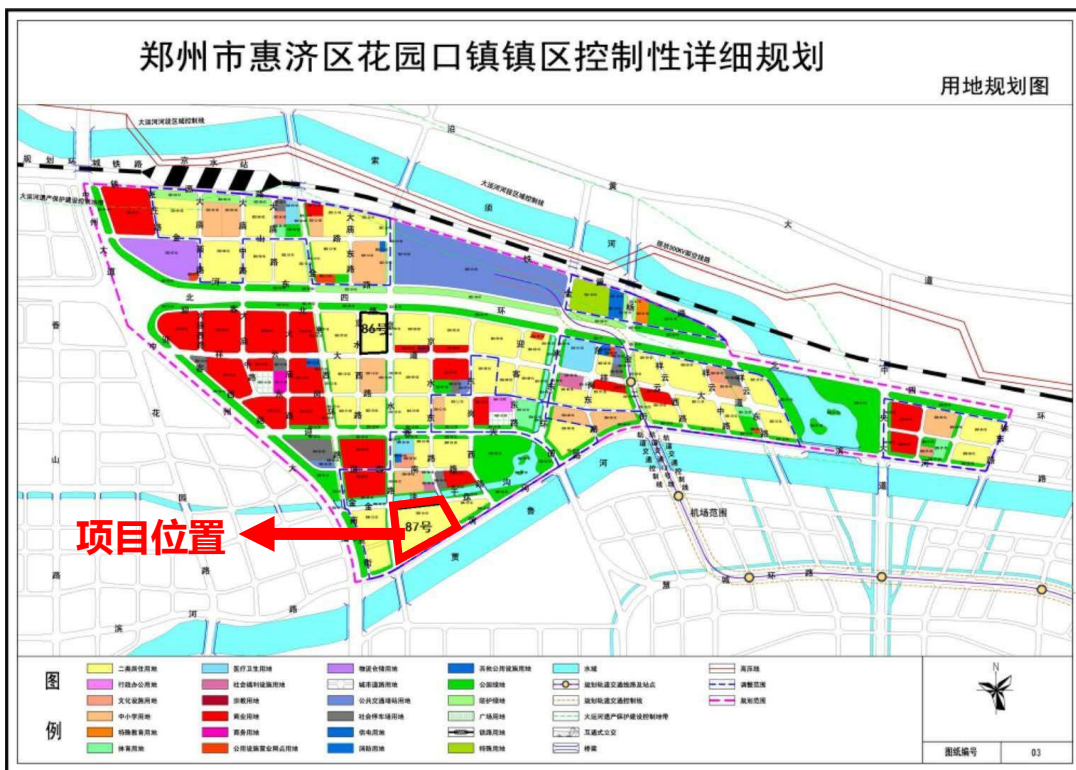


位置	惠济区 中州大道与贾鲁河交汇处东北角
开发商	河南惠花城乡建设发展有限公司
占地面积	180亩
容积率	1.5
建筑面积	约18万m ²
绿化率	> 30%
物业类型	7-11层洋房
装修	精装 (精装标准暂不对外释放)
物业公司	建业物业
销售团队	自销
内部配套	- 交通配套：地铁2号线 (金达路站)，地铁6号线、20号线 (规划中)，紧邻中州大道； - 教育情况：郑州市京水回民小学，惠济区迎宾路小学，河南省实验学校英才国际小学，惠济区第六中学等； - 医疗配套：惠济区花园口镇卫生院； - 商业配套：郑州惠济吾悦广场 (预计2020年9月底开业)； - 景观资源：贾鲁河生态景观带，黄河博物馆，索须河等。
目前阶段	目前处于认筹阶段，共计蓄客约450组客户，预计9月初首推约300套房源，对外释放价格2-2.5万元/m ²



楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-地块指标)

项目占地180亩，计容建面18万 m^2 ，成交楼面价7279元/ m^2 ；项目共规划42栋7-11层洋房产品、1栋九班幼儿园及两栋配套用房



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	是否安置	计容建面 (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〔2019〕86号(网)	惠济区	京水西路东、祥云大道北	88.47	住宅兼商业	是	10.6	1.8	729	6071	0%	河南惠花城乡建设发展有限公司	挂牌出让	2019/12/19
郑政出〔2019〕87号(网)	惠济区	京水路东、滨河路北	180.42	住宅	否	18.0	1.5	728	7279	0%		挂牌出让	2019/12/19

备注：该块地原为富力、建业合作开发的富力建业尚悦居项目后期地块，现由建业主导开发建设。

楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-周边配套)

项目位于中州大道旁，南侧紧邻贾鲁河，距离地铁2号线金达路站1.3公里，交通便利，景观资源丰富，但周边医疗、商业配套匮乏，片区内城市面貌较差，缺乏生活氛围



● 教育 ● 医疗 ● 商业 ● 景观/市政

地块3公里范围内配套分布			距离 (KM)
教育	1	郑州市京水回民小学	1.2
	2	惠济区迎宾路小学	0.9
	3	河南省实验学校英才国际小学	2.3
	4	惠济区第六中学	1.3
	5	河南省实验学校英才中学	2.8
医疗	1	惠济区花园口镇卫生院	1.4
商业	1	郑州惠济吾悦广场 (预计2020年9月底开业)	1.4
景观/市政	1	贾鲁河	0.1
	2	黄河博物馆	1.9
	3	索须河	2.5
	4	大河村遗址博物馆	2.5

项目共规划42栋7-11层纯洋房产品，整体设计仅有143m²3+1室户型，占比100%，项目定位品质改善，重点针对二次置业，追求环境改善、有洋房情结，资金实力仅次于北龙湖门槛值下游客户



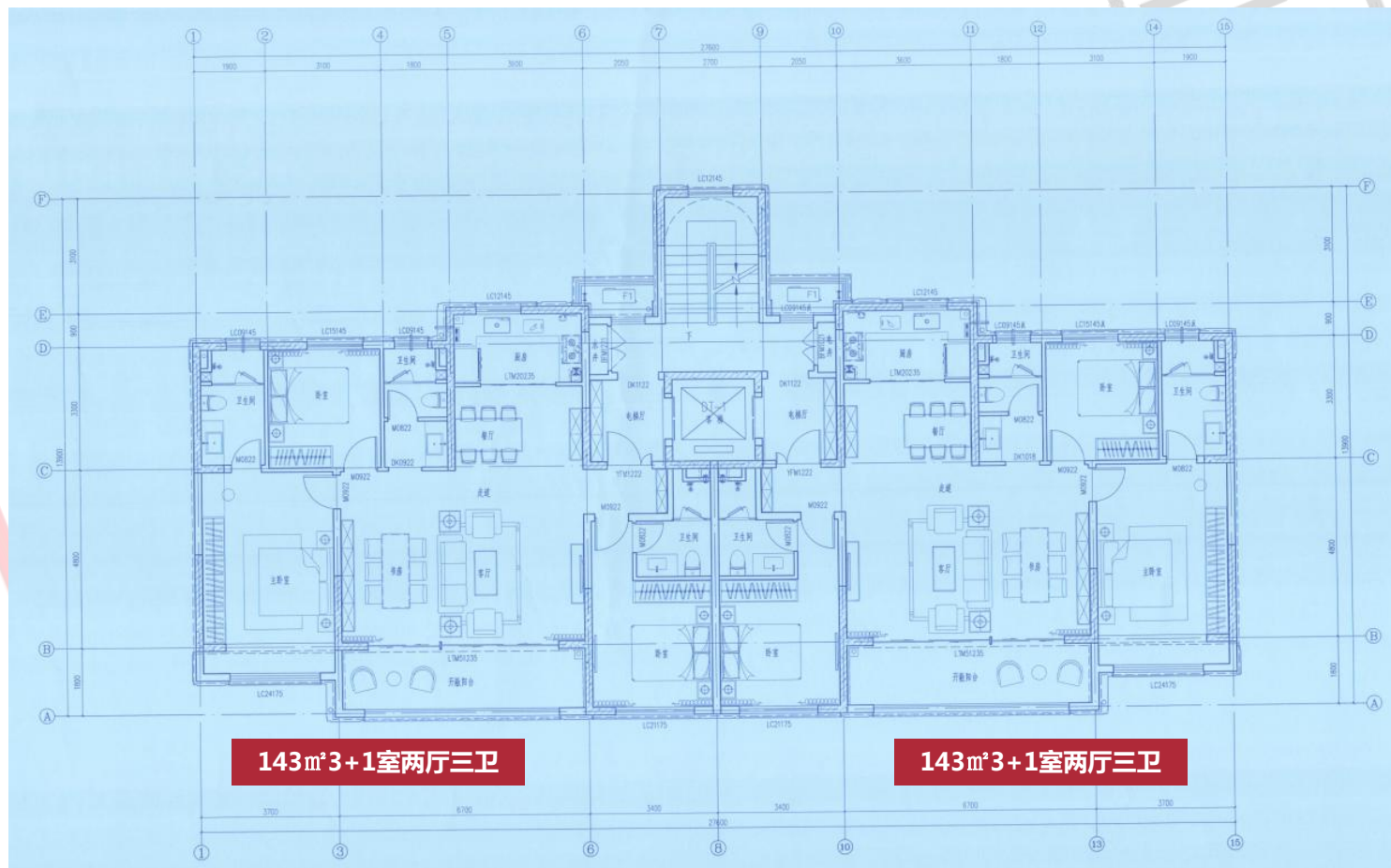
物业形态	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积 (m ²)	户型	套数	占比
洋房	1、17、18、19、20、21、22、27#	1D	8F	1T2	143	3+1室两厅三卫	128	100%
	2、5、6、7、8、9、10、12、13、28、29、30、31、32、33、34、35#	2D	8F				544	
	3、4、14、15、16、23、24、25、26#	1D	11F				198	
	11#	2D	7F				28	
	36、37、38、39、40、41、42#	2D	11F				308	
合计							1206	100%

楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-平层图)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目均为1T2设计，户型仅有143m²3+1房；多开间朝南、超长观景阳台；80%得房率，空间使用率较高，且均为标准层设计，无院子、露台、阁楼和地下室等赠送

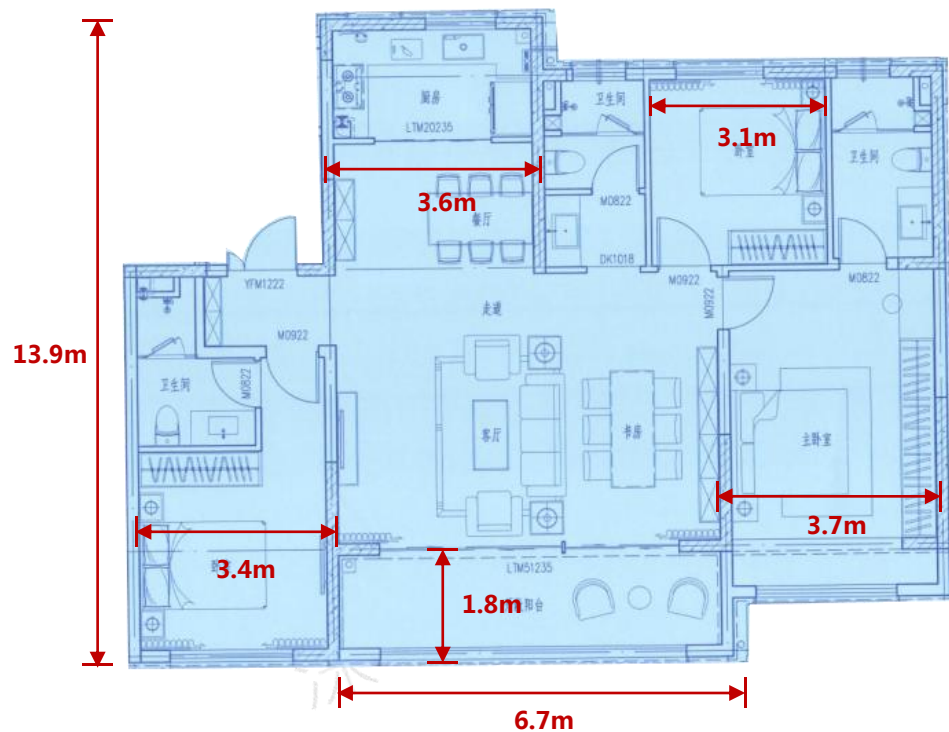
标准层平面图



楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-户型分析)

户型设计南北通透，独立玄关，多面宽朝南，3+1室灵动可变空间，6.7米超长阳台，双套房设计，居住舒适度较高

143m² 3+1室两厅三卫



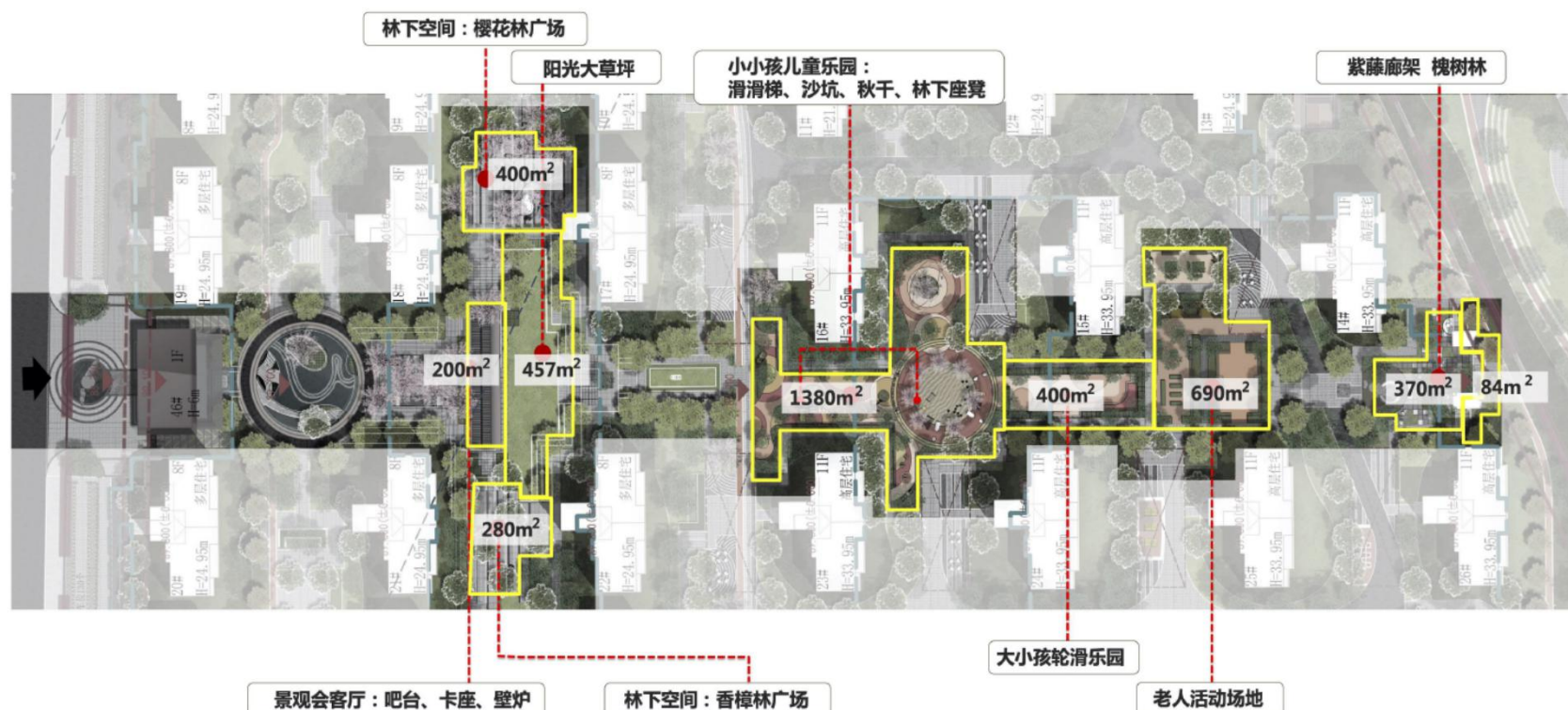
户型设计细则

户型面积 (m²)	143
边/中间户	边户
房型	3+1室
通透/半通透/不通透	通透
公摊	20%
赠送率	7%
赠送面积	9.36
梯户比	1T2
南向房间个数	3
客厅尺寸 (开间*进深)	6.7*4.8
主卧尺寸	3.7*8.1
次卧尺寸	3.4*6.6
小卧尺寸	3.3*3.1
单户南向总面宽	13.8
总进深	13.9
卫生间是否干湿分离	是
明暗	主卧明卫/公卫明卫/老人房暗卫
阳台个数	1
阳台功能	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-园林规划)

Ticheer
深度服务 共同成长

中央景观体系，全龄生活空间打造，200m²景观会客厅、儿童乐园、林下休闲空间等一应俱全



景观会客厅



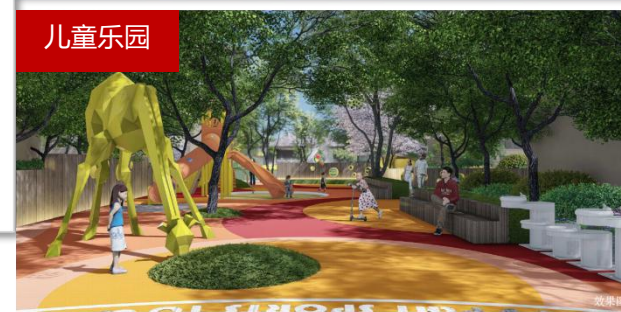
效果图

林下空间



效果图

儿童乐园



效果图

楼市分享-新盘 (建业河畔洋房-智能系统)

Ticheer
深度服务 共同成长

八大智能系统，打造快捷舒适生活

人脸识别



无人超市



智能控梯



智能监控



智能车辆识别



指纹密码锁



智能照明



智能灭蚊



优势：

- **区位优势**：惠济区、金水区、郑东新区三区交汇之处，紧邻中州大道，道路通达性好；背靠贾鲁河，景观资源丰富
- **产品优势**：纯洋房社区，143m²纯粹户型，3+1室可变空间，居住舒适度高
- **品牌优势**：建业老业主粘性较高
- **竞争优势**：片区内唯一纯洋房社区，周边基本无竞品项目

劣势：

- 与污水处理厂隔河相望，客户有一定抗性
- 距离马头岗军用机场较近，受噪音影响较大
- 片区内尚处于待开发状态，商业、医疗资源匮乏
- 受五龙新城及尚悦居交房维权影响，品牌口碑受损
- 项目行政归属为惠济区，相较于杨金板块其他项目（属于金水区）无行政配套优势

楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-项目概况)

Ticheer
深度服务 共同成长

越秀地产首进郑州项目+南龙湖核心地王圈+紧邻千亩龙湖湿地公园



2020年3月28日锦艺城展厅开放，
启动0元入会享5000元优惠

预计2020年9月开盘，首开
1/6/8#

2019年5月17日以楼
面价4778元/㎡拿地

2020年5月1日营销中
心开放，样板间展示

位置	新郑市龙湖镇 郑新快速路与祥云路交会处西800米
开发商	越秀地产股份有限公司
占地面积	52亩
容积率	2.99
建筑面积	总建面13.8万㎡
绿化率	35%
物业类型	高层、洋房
装修	3#、5#精装；其余毛坯
物业公司	广州越秀物业发展有限公司
销售团队	自销，置业顾问总计20人
区域配套	【交通配套】 ➢ 南北向：紫荆山南路、中州大道、新郑快速路、京广快速路、107国道 ➢ 东西向：双湖大道、郑州绕城高速、南三环 【教育配套】 ➢ 公立学校：祥和路第二小学（在建）、新郑市第五中学（规划2021年秋季投入使用）、龙湖外国语小学、紫荆山南路小学 ➢ 私立学校：国瑞城小学 【商业配套】 ➢ 永丰乐城商场（在建中）、锦艺城商场、奥特莱斯、小区内部配套商业街 【医疗配套】 ➢ 新郑市第三人民医院、河南省第二人民医院（省级二甲） 【生态资源】 ➢ 北侧规划公园用地、东侧紧邻龙湖湿地公园、内部规划有1.2万㎡中庭园林景观
目前阶段	认筹阶段，5000享2万优惠，累计认筹约150组。1/6/8/9#已取得预售证

楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-企业介绍)

Ticheer
深度服务 共同成长

越秀集团隶属于广州市国资委，是广州市最早成立的房地产综合开发企业。目前，越秀地产业务以珠三角为核心，在全国五大区域一二线城市20城均有布局，涵盖200余项住宅和40余项商业项目

越秀集团旗下5家上市公司，
涵盖金融、房地产、交通基
建等“4+X”产业体系

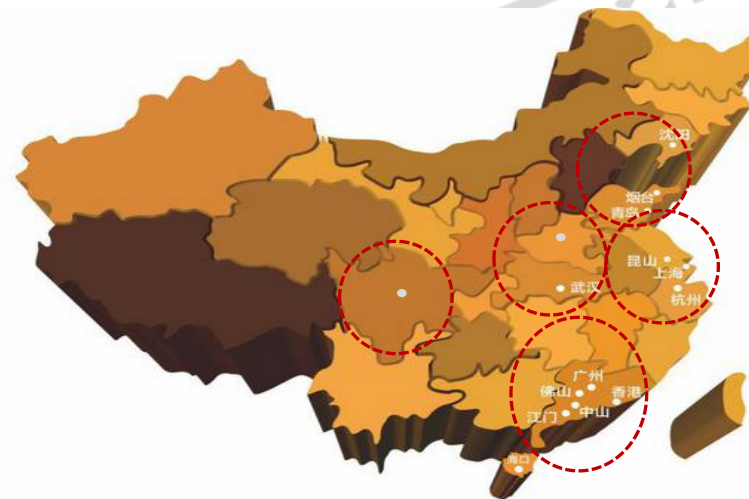
创兴银行
01111.HK

越秀地产
00123.HK

越秀交通基建
01052.HK

房托基金
00405.HK

越秀金控
000987.SZ



广州为“大本营”，
珠三角为核心，全
国五大区域均有布
局

产品系

- 星汇系：住宅产品中的最高端系列
- 和樾系：核心区位、高端圈层，国际化设计、顶级配置
- 天字系：屹立于城央之核，以苛刻精工豪宅标准匠心打造的奢居作品
- 悦系：主打健康宜居的生活方式



武汉越秀星汇云锦

武汉硚口地标，住宅商
业综合体，硚口区销冠
项目，总投资80亿



广州国际金融中心

广州地标项目，440
米超高层综合体

越秀·和樾府

深圳尖岗山醇熟
别墅区



越秀·天樾湾

中山市西区地
王项目



楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-地块指标)

越秀地产以50104万元的总价成交，成交单价956万元/亩，成交楼面价4778元/m²，溢价率174%。项目占地52亩，计容建面10.49万m²，净地出让，经过315轮竞拍最终由武汉伟域房地产开发有限公司(越秀90%股份)竞得



土地编号	区域	土地位置	面积(亩)	土地用途	是否安置地	计容建面(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
郑政新郑出(2019)6号(网)	新郑	龙湖镇经四路东侧、祥云路北侧	52	住宅	否	10.49	3.0	956	4778	174%	越秀	招拍挂	2019/5/17

楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-周边配套)

项目位于南龙湖核心板块，距通往市区的主干道**郑新快速路**0.9KM，**老107国道**约2.6KM，道路交通便捷，但公共交通欠缺，地铁站点较远；3KM范围内大型商业配套有**锦艺城**和**奥特莱斯**，另外售楼部所处位置后期规划为小型轻商业，可满足日常需求

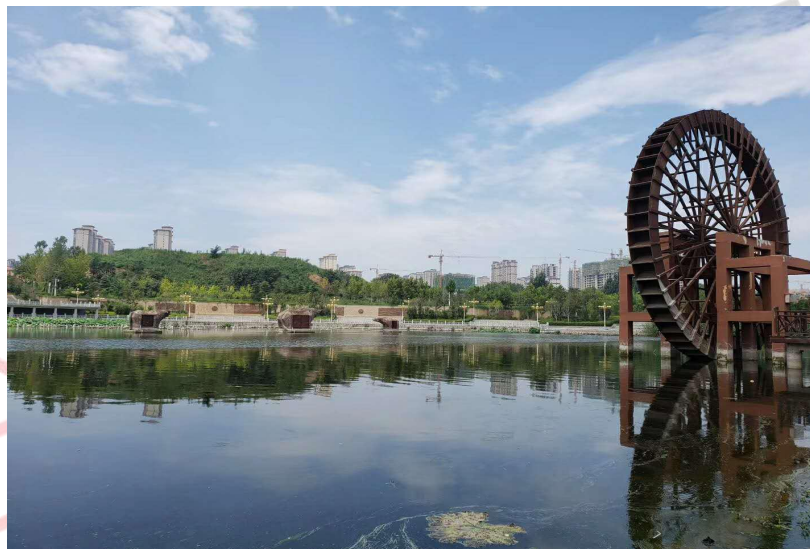


配套			状态	距离 (KM)
交通	1	地铁2号线城郊线	已运营	直线距离2.6 (沙窝李站)
	2	公交551/552	已运营	2.0 (河南工程学院)
医疗	1	新郑市第三人民医院	已运营	2.8
	2	河南省第二人民医院 (省级二甲)	已运营	2.2
	3	新郑博爱医院	已运营	2.8
商业	1	锦艺城购物中心	已运营	2.3
	2	奥特莱斯	已运营	3.2
	3	万佳购物广场	已运营	2.1
教育	1	龙湖外国语小学	已运营	0.9
	2	国瑞城小学	已建成	1.0
	3	祥和路小学	建设中	1.5
	4	新郑市第五中学	建设中	-
	5	紫荆山南路小学	建设中	-

楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-景观资源)

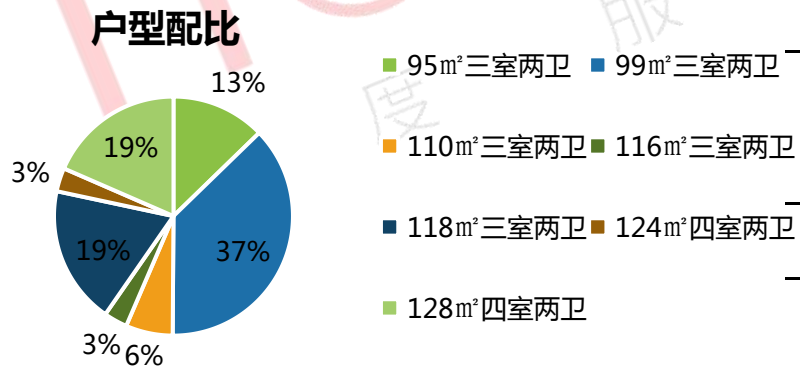
Ticheer
深度服务 共同成长

项目东侧紧邻**龙湖湿地公园**，距公园大门仅一条马路之隔，与悦系列“**主打健康宜居的生活方式**”相契合，为本项目的核心卖点；龙湖湿地公园新郑市政府总投资2.6亿，占地1050亩，总长3公里，现已对外开放



楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-户型配比)

项目规划4栋高层+3栋洋房，共计942套，面积涵盖95-128m²三/四房，主力户型为95-99m²三房，占比50%，整体定位为刚需



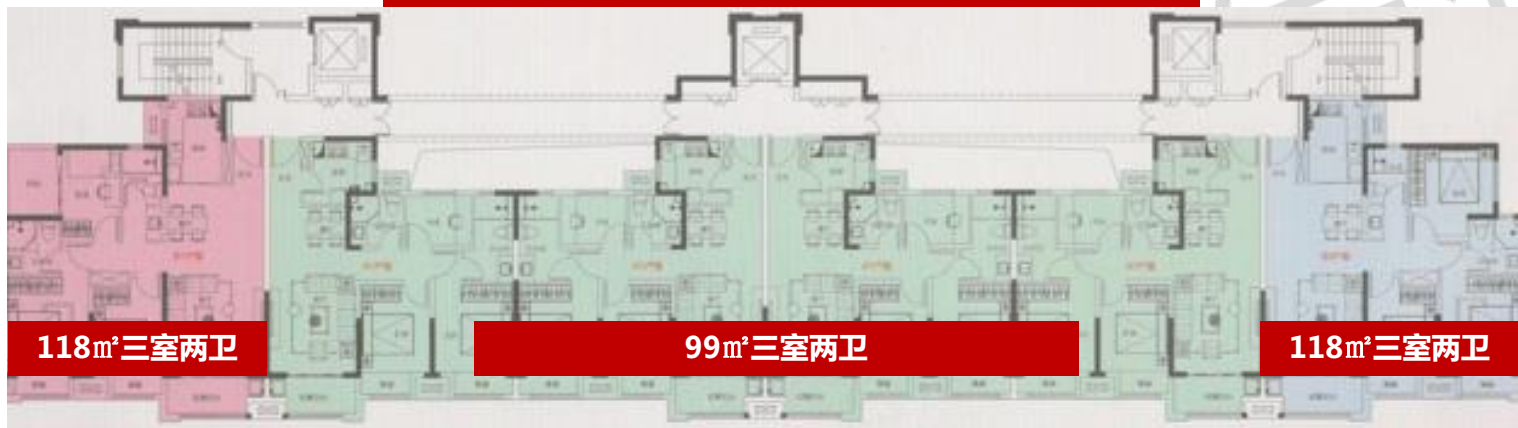
物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	3/5#	1D	3T6	30F	118+99+99+99+99+118	118	三室两厅两卫	118	13%
						99	三室两厅两卫	236	25%
	6#	1D	3T6	30F	118+99+99+99+99+118	118	三室两厅两卫	58	6%
						99	三室两厅两卫	116	12%
	8#	2D	2T4	30F	116+95+95+110+110+95+95+124	95	三室两厅两卫	120	13%
						110	三室两厅两卫	60	6%
						116	三室两厅两卫	30	3%
						124	四室两厅两卫	30	3%
洋房	1/2#	3D	1T2	9F	128+128+128+128+128+128	128	四室两厅两卫	108	11%
	9#	3D	1T2	11F	128+128+128+128+128+128	128	四室两厅两卫	66	7%
总计								942	100%

备注：3#、6#一层为架空层设计，用于打造书吧、健身房、儿童乐园、休闲庭院等

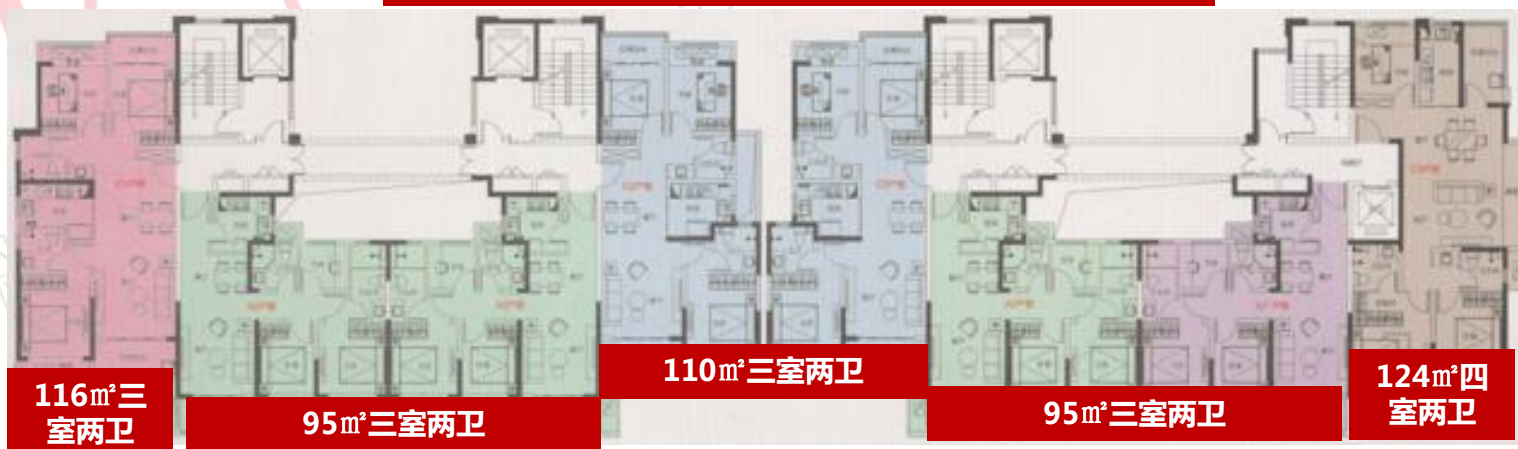
楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-高层平层图)

项目一共4栋高层，均为30层，其中3/5/6#为1个单元，3梯6户连廊设计，8#为2个单元，2梯4户设计

高层3/5/6/#平层图



高层8#平层图



楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-洋房平层图)

洋房一共3栋，户型较为纯粹，均为128m²四室两厅两卫，其中1/2#9层，9#11层，均为3个单元，1梯2户设计

洋房1/2/9#平层图



128m²四室两厅两卫

128m²四室两厅两卫

128m²四室两厅两卫

128m²四室两厅两卫

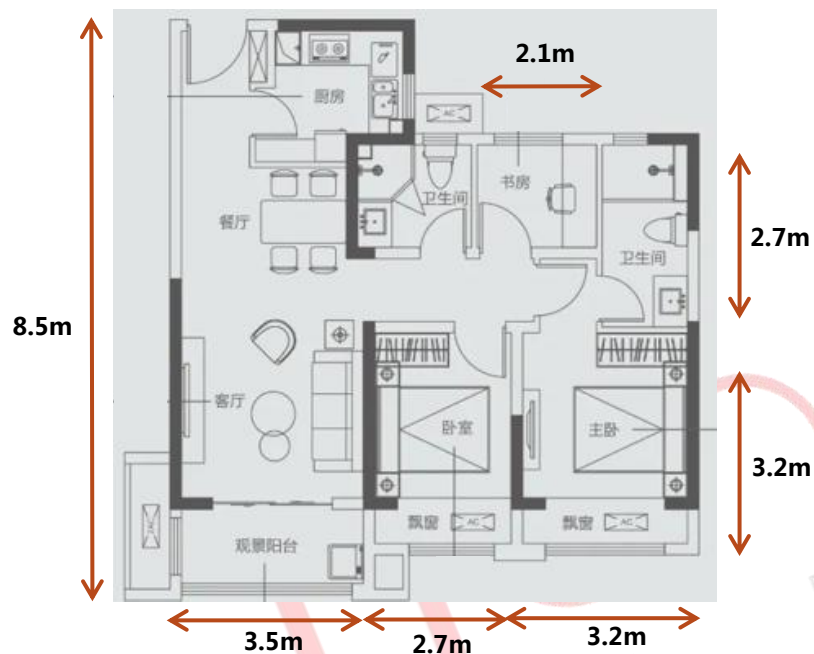
128m²四室两厅两卫

128m²四室两厅两卫

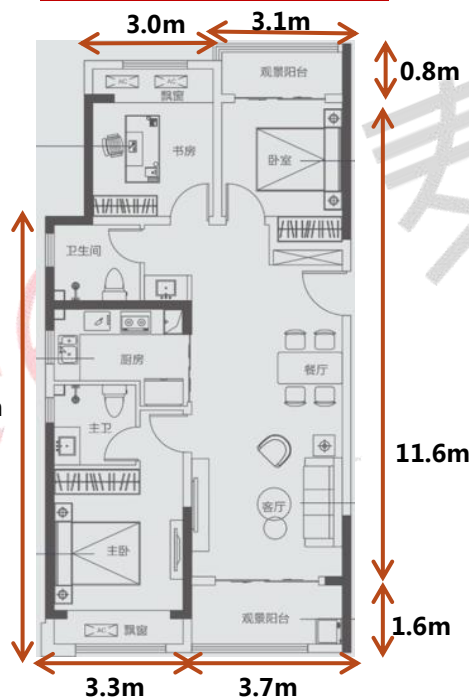
楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-户型图)

95m²三面宽朝南，次卧带飘窗；116m²户型过于狭长，采光会受到一定影响；128m²洋房三面宽朝南，双飘窗三阳台通风采光好；高层和洋房南向阳台均为全封，没有赠送，北向阳台送一半面积

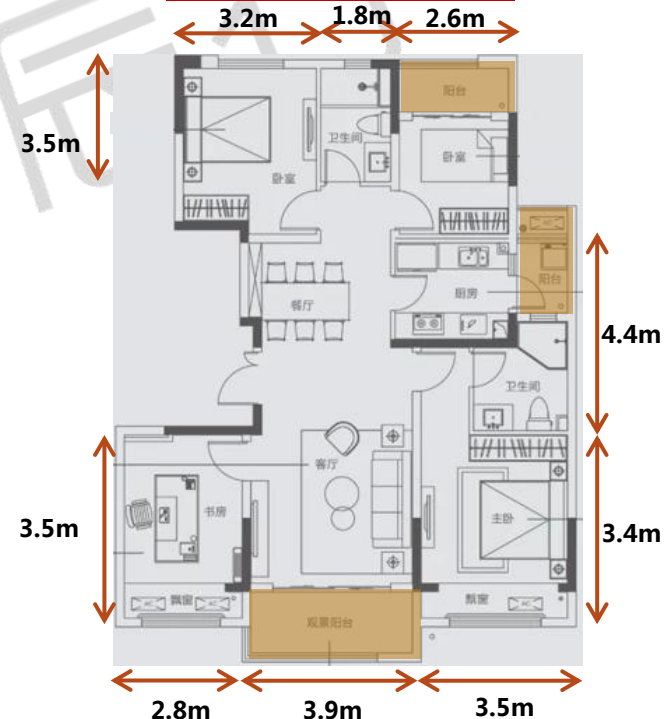
95m² 三室两厅两卫



116m² 三室两厅两卫



128m² 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	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
1	95	中	三房两卫	通透	23%	2T4	3	3.5*3.2	3.2*6.1	2.7*3.2	-	2.3*2.1	9.4	8.5	否	1	晾晒衣物、休闲
2	116	边	三房两卫	通透	23%	2T4	2	3.7*5.4	3.3*6.0	3.1*3.7	-	3.0*3.0	7.0	13.0	是	2	晾晒衣物、休闲
3	128	边	四房两卫	通透	20%	1T2	3	3.9*3.5	3.5*5.4	3.2*3.5	2.6*2.5	2.8*3.5	10.2	11.5	否	3	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-样板间展示)

Ticheer
深度服务 共同成长

目前开放的样板间只有洋房，高层样板间在装修，暂时没对外展示；洋房样板间在实际基础上做了些改动，客厅推拉门拆除，阳台空间并入客厅，实际交付时阳台为全封

客厅+餐厅



北向次卧 (带阳台)



北向次卧



主卧



楼市分享-新盘 (越秀臻悦府-交付展示)

位置	交付标准(毛坯交付)
外墙	真石漆、质感材料、弹性涂料
内墙	客餐厅、卧室为石膏砂浆、厨卫为水泥砂浆
顶棚	客餐厅、卧室批白，厨卫为结构原顶
地面	客餐厅、卧室、厨房为水泥砂浆，卫生间、阳台为防水涂料
厨房	预留上下水接口
卫生间	预留上下水接口
阳台	每户有一处阳台预留上下水接口
电梯	品牌电梯
其他	无
首层大堂及电梯前室	地面、墙面瓷砖、天花局部石膏板吊顶、乳胶漆
标准层电梯前室	地面、墙面瓷砖、天花局部石膏板吊顶、乳胶漆
地下电梯前室	地面、墙面瓷砖、天花局部石膏板吊顶、乳胶漆
标准层连廊	地面瓷砖（防滑砖），连廊天花原顶乳胶漆
入户过道	地面、墙面瓷砖、天花局部石膏板吊顶、乳胶漆

优势：

- **区位优势**：处于南龙湖核心地王圈，距离主干道郑新快速路、紫荆山南路较近，来往市区通行便捷；距龙湖镇核心商业区锦艺城不到3公里，可满足休闲、娱乐需求
- **生态景观**：项目内部规划1.2万m²中庭园林景观，定制儿童游乐、青年锻炼、老人休闲等七大主题园林，北侧规划为公园用地，东侧紧邻千亩龙湖湿地公园，生态资源优势突出
- **架空层设计**：3#和6#一层打造1400m²架空层，在南龙湖片区较为稀缺，后期规划为健身房，书吧，活动中心等，构建庭园式社区社交空间

劣势：

- **品牌认知**：本案为越秀地产首进中原项目，越秀集团为广州开发商，在郑客户基础差，认知度较低；且本次项目市场宣传力度小，品牌传达度不足
- **客户抗性**：项目南侧不到100米为祥云路高架，目前尚在施工，通车后易受噪音影响；北侧有高压线，客户心理抗性较大

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>