



郑州市场周报【2020年第34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

西安拟出台商品房销售新规：房企无权承诺教育配套资源；东莞楼市限购、限转让政策细则出台；《郑洛新国家自主创新示范区条例》于9月1日起施行

2. 市场监控

9月1周在售项目307个，成交3291套，同比-11，环比-16%；单盘周均来访同比-16%，环比-8%，单盘周均成交量同比-21%，环比-15%

3. 项目动态

本周大郑州1个项目开盘，共计推出66套，去化35套，去化率53%；4个住宅项目平推，共计推出433套，去化36套，去化率8%

4. 土地市场

本周大郑州供应9宗土地，为航空港区（2宗），巩义市（7宗），共计505亩；成交8宗土地，金水区（2宗），郑东新区（1宗），平原新区（4宗），巩义市（1宗），共计515亩；未成交7宗土地，为登封市（3宗中止），巩义市（4宗流拍），共计230亩；预计下周竞拍土地1宗，共计63亩

5. 新盘分享

正荣御首府、兴港永威和园、星联樾棠

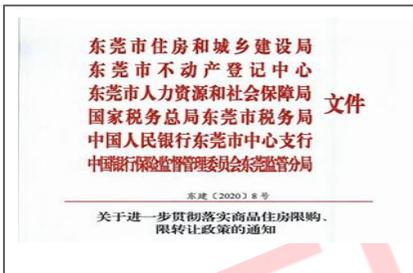
继中央召开房地产工作座谈会，住建部约谈12家房企之后，多地政府在坚持“房住不炒”的基调下升级调控力度

1、西安拟出台商品房销售新规：房企无权承诺教育配套资源（2020.8.31）



- 8月31日，据西安市住建局消息，为进一步规范商品房销售行为，保障购房人合法权益，营造公开透明、规范有序的房地产市场发展环境，该局研究起草了《西安市商品房销售信息公示管理规定（征求意见稿）》，并公开征求社会各界意见建议。时间为2020年8月28日至9月27日。
- 项目不确定因素信息公示内容包括：教育资源不确定信息。** 主要指商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。**其他与购房人利益相关的不确定信息。**
- 公示期限为：自项目销售之日起至全部房屋销售结束。

2、东莞楼市限购、限转让政策细则出台（2020.9.3）



- 9月3日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市不动产登记中心等6家单位，联合出台《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》，对7月出台的楼市限购、限转让新政的相关问题，出台政策细则。
- 在限转让方面**，对于2017年4月11日零时以前完成网签的商品住房，无限转让年限要求；2017年4月11日零时至2020年7月24日24时期间完成网签的商品住房，须取得不动产权证满2年后方可交易转让（含赠与）；2020年7月25日零时以后完成网签的商品住房，须取得不动产权证满3年后方可交易转让（含赠与）。

3、杭州市房产新政：房源进一步向无房户倾斜，无房户认定精细化（2020.9.4）



- 9月4日，杭州市房地产平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），对土地市场、住房贷款、税收政策、限购政策、无房家庭认定等方面内容作了进一步明确规定，加大了房源尤其是热点楼盘房源向无房家庭的倾斜比例。
- 《通知》**明确以父母投靠成年子女的方式落户杭州限购范围内，落户满3年方可作为独立购房家庭在限购范围内购房；调整认定标准，明确30周岁以上未婚单身且在限购范围内无自有住房记录的购房人、离异单身满3年且在限购范围内无自有住房记录满3年的购房人，可认定为无房家庭。**对热点商品住房项目，房地产开发企业应按照优先满足无房家庭购房需求的原则制定销售方案，加大无房家庭房源倾斜比例；房源倾斜比例达到80%的商品住房项目，无房家庭以优先购买方式取得的住房，自买卖合同网签备案之日起5年内不得上市交易。

解读：一方面房源进一步向无房户倾斜，保护刚需客群，另一方面防止借“无房优先购房政策”炒房，进一步促进房地产市场回归平稳

1、《郑洛新国家自主创新示范区条例》9月1日起施行（2020.8.31）



- 8月31日，省政府新闻办召开《郑洛新国家自主创新示范区条例》（简称《条例》）新闻发布会。《条例》共十章六十八条，设置总则、规划建设、创新激励、开放合作、人才建设、金融支持、服务保障、法治环境、法律责任和附则等。
- 《条例》中赋予自创区一级财政管理权限；赋予科研人员职务科技成果所有权或者长期使用权；支持企事业单位、高校等专业技术人才离岗创业；创新容错，对改革创新、先行先试及探索性强、前沿引领性高的科研项目未取得预期成果的，给予一定空间不给“差评”，解除后顾之忧。
- 郑洛新国家自主创新示范区是国务院批准的第12个国家级自主创新示范区，也是河南省体制、机制创新的重要示范基地。

2、市政府印发《森林郑州生态建设规划（2020-2035年）》，总投资385.13亿（2020.9.1）



- 9月1日，郑州市人民政府办公厅印发《森林郑州生态建设规划(2020~2035年)》（简称《规划》），其中提出到2035年，森林覆盖率达36%以上，森林蓄积量达到756万立方米，湿地面积达到105万亩，推动郑州森林“绿城”向森林“绿都”跨越式提升。《规划》基准年为2019年，前期为2020年~2022年，后期为2023年~2027年，展望到2035年。
- 《规划》表示，将结合郑州市“东强、南动、西美、北静、中优、外联”城市发展功能布局，着力构建“一河二区四带三网多组团多园区”的总体布局，促进森林质量明显提升，生态环境明显改善。还将实施十大重点工程。

3、2020年郑州都市圈一体化发展工作要点出炉（2020.9.3）

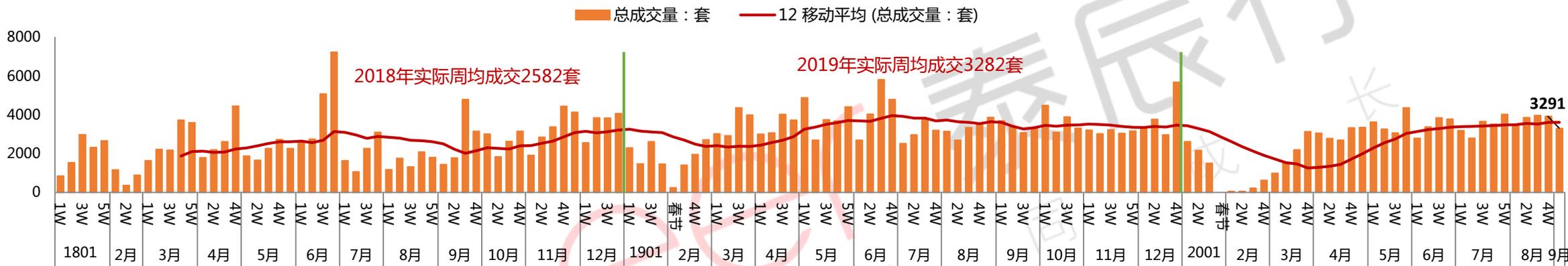


- 9月3日，省中原城市圈建设工作领导小组办公室印发《2020年郑州都市圈一体化发展工作要点》（简称《要点》），提出郑州与开封、新乡、焦作、许昌“五城”联合抓好“一体系五工程”，书写2020年“联考卷”答案。
- 《要点》提出：构建规划体系“四梁八柱”，启动编制郑开同城化发展规划；推进“轨道上的都市圈”建设，适时开展新焦城际铁路、郑新市域铁路等前期研究，并开展跨黄河高速通道研究；打造“绿色生命体”，高标准建设郑州花园口、开封新区/黄河大堤、新乡平原等4个黄河生态廊道示范段；实施重点“产业廊道”建设，推进中原鲲鹏生态创新中心建设，完善郑州龙子湖智慧岛数字经济生态圈等；破除基础设施“孤岛”，确保年底前实现郑州都市圈各级城镇5G网络全覆盖；携手都市圈“一家人”，支持郑州大学、河南大学、河南理工大学等高等院校资源共享。

市场监控-大郑州整体数据

9月1周在售项目**307个**，成交**3291套**，同比-11%，环比-16%；
单盘周均来访**同比-16%**，**环比-8%**，单盘周均成交量**同比-21%**，**环比-15%**

2018年1月1周-2020年9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9月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 9月1周大郑州实际监控到住宅项目312，共计来访41104次，其中单盘平均来访132次；监控到住宅在售项目307个，共计成交3291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13个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：9月1周住宅平销套数TOP10共计销售**620**套，环比+17%

住宅销售：9月1周住宅销售套数TOP20共计销售**982**套，环比-20%

★ 8.31-9.6大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/m ²)	面积 (万m ²)
1	远洋沁园	荥阳	176	高层	7200	1.94
2	东原阅城	高新区	66	高层	一期精装:13600元/m ² 二期精装:14000-14500元/m ² 二期毛坯:12800元/m ²	0.73
3	金沙湖高尔夫观邸	经开区	60	高层	14500	0.66
4	中房华纳龙熙湾	荥阳	59	高岑	5100 (之前均价5900, 特价房5100-5500)	0.65
5	富田城九鼎华府	管城区	55	高层	12900	0.61
6	万科山河道	中原区	45	高层	精装19000	0.50
7	康桥玖玺园	中原区	42	高层、洋房	高层精装16500元/m ² , 大平层毛坯15400元/m ² 洋房:23500元/m ²	0.46
8	融创城	管城区	40	高层	13000-14000	0.44
9	泰宏建业国际城	二七区	39	高层	13500	0.43
10	保利海德公园	金水区	38	高层	18000	0.42

★ 8.31-9.6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	荥阳	远洋沁园	176	11	二七区	泰宏建业国际城	39
2	高新区	东原阅城	66	12	管城区	永威城	38
3	经开区	正商汇航佳苑	60	13	金水区	保利海德公园	38
4	荥阳	中房华纳龙熙湾	59	14	荥阳	恒大养生谷	36
5	管城区	富田城九鼎华府	55	15	中牟	路劲九郡	35
6	管城区	碧桂园名门时代城	52	16	新郑	坤达江山筑	34
7	中原区	万科山河道	45	17	中原区	碧桂园名门凤凰城	33
8	中原区	康桥玖玺园	42	18	高新区	朗悦公园府	32
9	管城区	融创城	40	19	高新区	永威金桥西棠	31
10	金水区	康桥香麓湾	40	20	金水区	融创中原大观	31

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

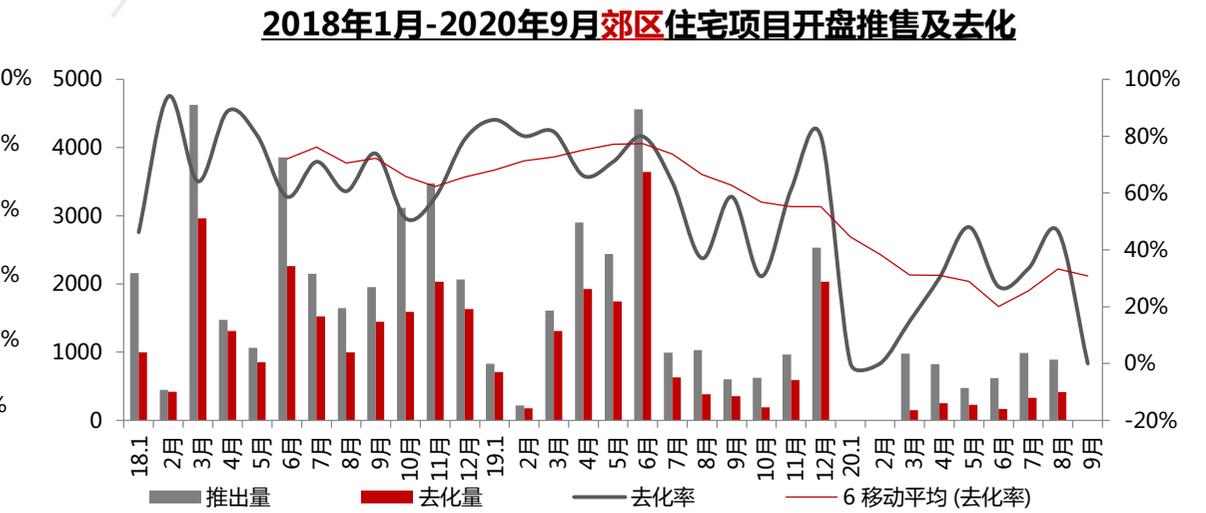
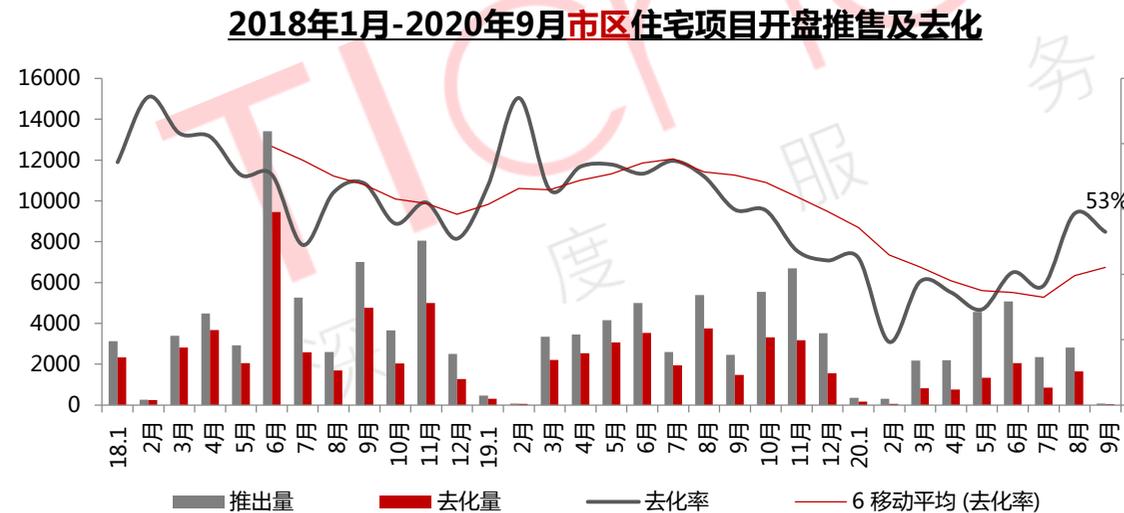
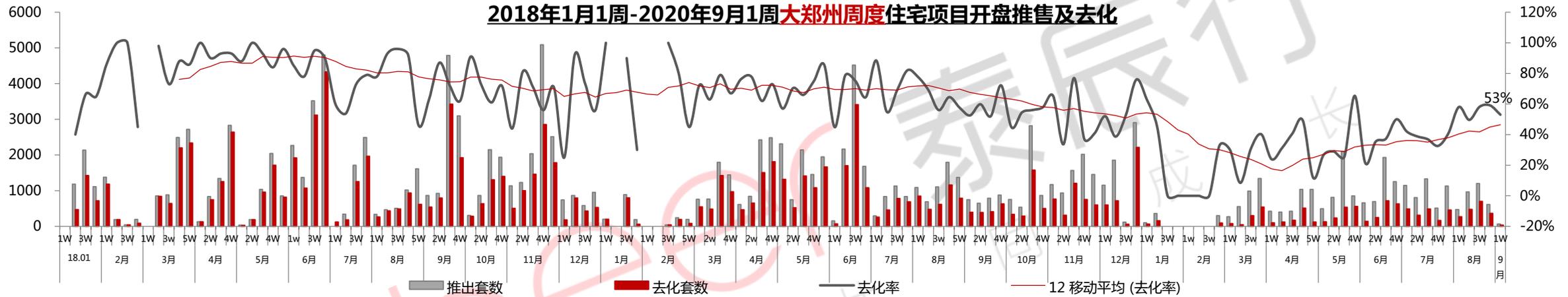
新增预售-市区+近郊

本周市区和近郊共**9**个项目新增预售，其中住宅共**1316**套，面积**14.2万m²**，待售**1316**套，待售面积**14.2万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)
金水区	【2020】郑房预售字(5124)号	保利溪岸四号院建设项目	保利海德公园	2020/8/31	成套住宅	1/2# (18F)	1.72	1.72	144	0.00	0	待售
管城区	【2020】郑房预售字(5125)号	鑫苑城五号院	鑫苑国际新城	2020/8/31	商业服务	11#	0.82	0.00	0	0.82	13	待售
中原区	【2020】郑房预售字(5126)号	融信融园	融信奥体世纪	2020/9/1	成套住宅	5/6/12# (34F)	4.27	4.27	405	0	0	待售：预计月底平推，价格14500
中原区	【2020】郑房预售字(5127)号	郑州市中原区小岗刘城中村改造项目B-04-1地块	升龙御玺	2020/9/2	成套住宅	2#	4.10	4.10	401	0	0	待售：预计月底平推，价格14500
高新区	(2020)郑房预售字第GX2020063号	金辉优步花园	金辉优步花园	2020/9/1	成套住宅	12#	1.11	1.11	108	0	0	待售：预计本月推，高层精装：12300
航空港区	G0439	蔚来云城梧桐园项目(空港宸院)	融创空港宸院	2020/9/1	成套住宅	5/8# (8F)	1.02	1.02	96	0	0	待售：预计9月中旬洋房：11500
新郑	200134	居易国际城F区	法兰原著	2020/9/4	成套住宅/其他	3# (21F)	0.78	0.74	62	0.04	1	待售
新郑	200133	壹品蓝湾·蓝苑	壹品蓝湾	2020/8/31	成套住宅/便利店/其他	6# (17F)	1.41	1.24	100	0.17	9	待售
金水区	【2020】郑房预售字(5123)号	瀚海思念城北院	瀚海思念城	2020/8/31	商务办公/商业服务	A-1/A-2#	5.78	0.00	0	5.78	1092	已售：平层9300(毛坯)；loft10700(毛坯)
合计							21.00	14.20	1316	6.80	1115	

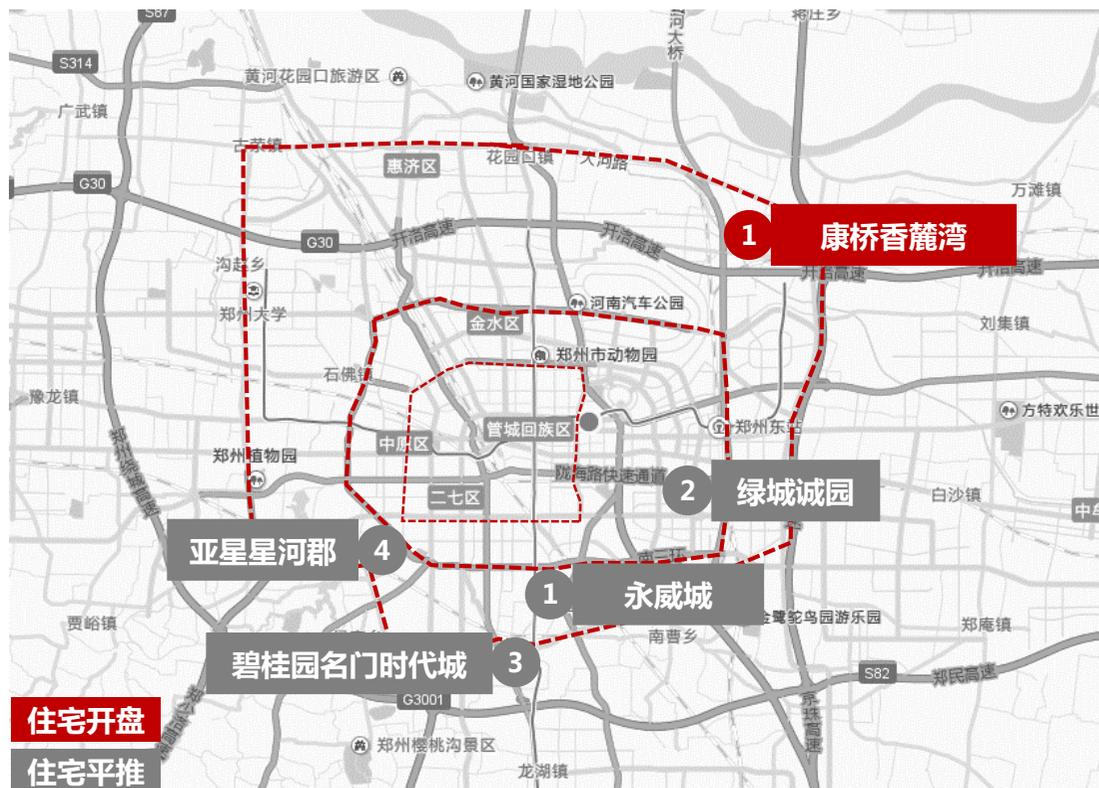
开盘数据走势

本周大郑州**1个住宅项目**开盘，位于**市区**，开盘**去化率为53%**，较上周**下降6%**



本周开盘汇总

本周大郑州**1**个项目开盘，共计推出**66**套，去化**35**套，去化率**53%**；**4**个住宅项目平推



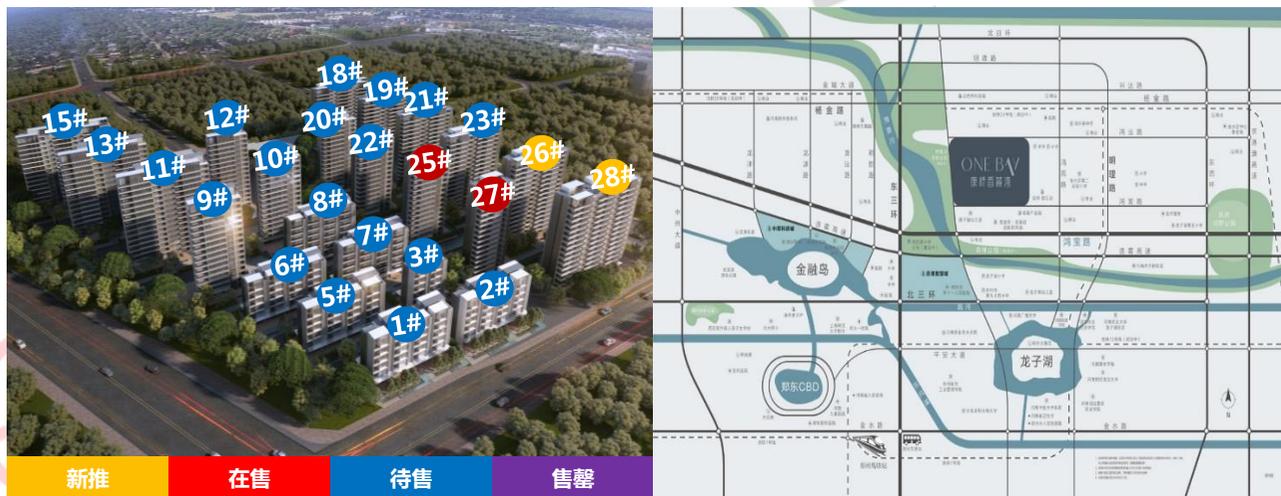
住宅项目推售情况							
序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/m ²
1	开盘	康桥香麓湾	小高层	66	35	53%	19600 (精装)
开盘合计				66	35	53%	—
1	平推	永威城	高层	33	10	30%	15400 (毛坯)
2	平推	绿城诚园	高层	130	10	8%	18500 (毛坯)
3	平推	碧桂园名门时代城	高层	198	3	2%	13500 (精装)
4	平推	亚星星河郡	高层	72	13	18%	11000-11800(毛坯)
平推合计				433	36	8%	—

项目动态-开盘 (康桥香麓湾-销售概况)

9月6日针对小高层26# (东单元)、28# (西单元) 进行现场选房, 推出66套, 去化35套, 去化率53%

项目位置	金水区 鸿发路与博学路交汇处		开发公司	郑州合茂融源置业有限公司	
占地	133亩	建面	24.6万m ² (可售住宅建面17.7万m ²)	容积率	2.0
营售团队	自销		解筹率	50%	
蓄客及到访	8月17日启动5万认筹, 截止开盘共计认筹约70组客户, 到访约60组				
成交价格	精装小高层均价19600元/m ²				
竞品价格	康桥东麓园精装小高18000-19000元/m ²				
营销政策	认购: 5万定房 优惠: ①认筹5万抵10万; ②开盘优惠5%; ③按时签约优惠2%; ④认筹排号优惠2% 分期: 无首付分期 分销: 无				
客户来源	60%来自金水区、郑东新区, 40-50岁年龄段为主要客户群体				
预售情况	取证日期:2020-7-8; 【2020】郑房预售字(5052)号(26/27/28#)				
备注	小高精装(实际成本2500元/m ² , 对外报价4000元/m ²)				

项目近期开盘	推出时间	2020-8-1	2020-9-6
	推出楼栋	25#、26# (西单元)、27#、28# (东单元)	26# (东单元)、28# (西单元)
	成交价格: 元/m ²	142m ² 17500-18500 162/167m ² 18000-20000 182m ² 19000-21500	162m ² 19500-21500 142m ² 18500-19000
	成交套数/供应套数	141/162	35/66



楼盘分析:

项目概况: 项目位于金水区鸿发路与博学路交汇处, 总占地约133亩, 总建面24.6万m², 康桥开发, 是继康桥美庐湾后第三代湾系产品, 也是与世界顶级设计院SCDA的二次合作; 北临明政路、西临东三环主干道、西北部紧邻贾鲁河湿地公园, 东临鸿苑路, 南临鸿宝路, 位置非常纯粹, 地块方正纯改善, 无安置房; 毗邻北龙湖, 定位高端, 发展潜力大。目前周围交通、教育、商业资源配套不太完善, 现有学校师资力量一般, 自建商业区还在规划中

开盘点评: 开盘去化效果一般

- 1.康桥顶级产品系列, 纯改善小区, 客户质量有保障, 居住体验好, 认可度较高;
- 2.项目本次蓄客周期较短, 蓄客量未达预期;
- 3.较上次开盘价格上涨600元/m², 客户接受度较差。

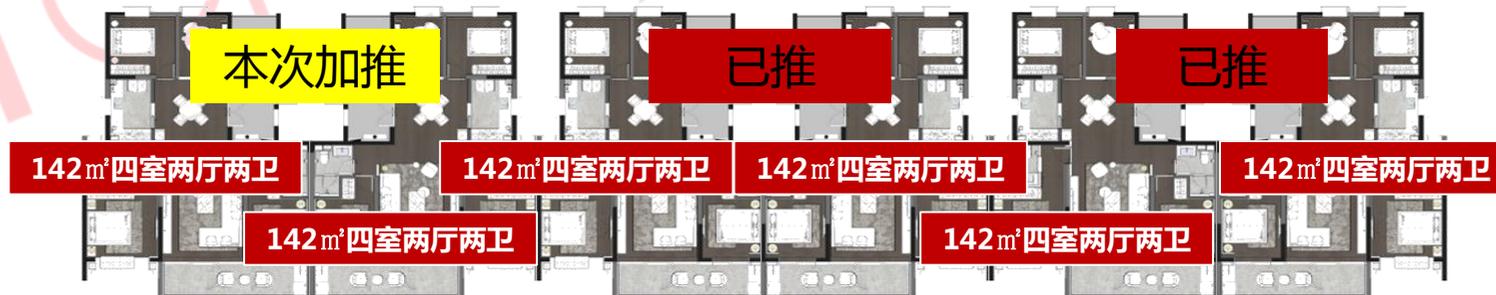
项目动态-开盘 (康桥香麓湾-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
小高层	小高层	26#	2D (东单元)	2T2	16F	四室两厅三卫	162	19500-21500	32	35	53%
		28#	3D (西单元)	2T2	17F	四室两厅两卫	142	18500-19000	34		
总计									66	35	53%

小高层26#平层图



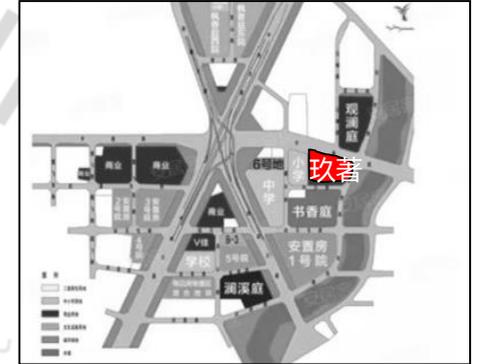
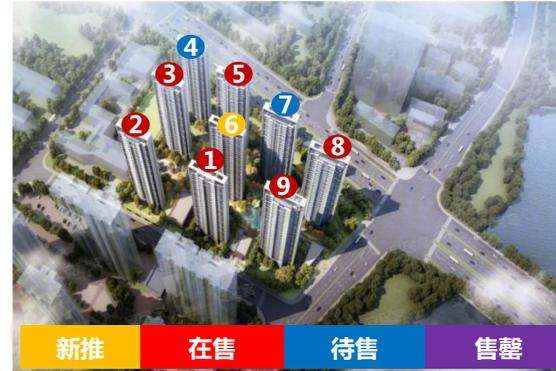
小高层28#平层图



项目动态-平推 (永威城-销售概况)

9月3日推出**六期高层6# (仅88m²西南户)**，共计**33套房源**，截止当天去化**10套**，去化率**30%**

项目位置	管城区中州大道宇通路交汇处西南角		开发公司	河南永威置业有限公司	
占地	56.6亩(六期)	建面	17.79万m ² (六期)	容积率	3.49
营售团队	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：15400元/m ²				
竞品价格	绿都澜湾毛坯高层16000元/m ² 、富田城九鼎公馆毛坯高层16300元/m ²				
营销政策	<p>认购：2万认购 优惠：①正常首付优惠4%，首付分期优惠3%；②按时签约优惠5000 分期：首付10%，剩余3年6次付清 分销：房友、贝壳，佣金1.5%</p>				
客户来源	以管城区客户为主，部分二七区和经开区客户				
预售情况	取证日期：2020-6-24；[2020]郑房预售字（5030）号				
备注	——				



楼盘分析：

项目概况：千亩大盘，永威品牌背书，管南热销城改项目之一，涵盖住宅、公寓、商业等多种业态。周边十八里河环绕，景观资源丰富，紧邻城市主干道，交通便利。项目16年入市，但受18年教育维权事件影响，形象受损，目前开发至第六期，为最后一个较大的纯住宅地块。

平推点评：

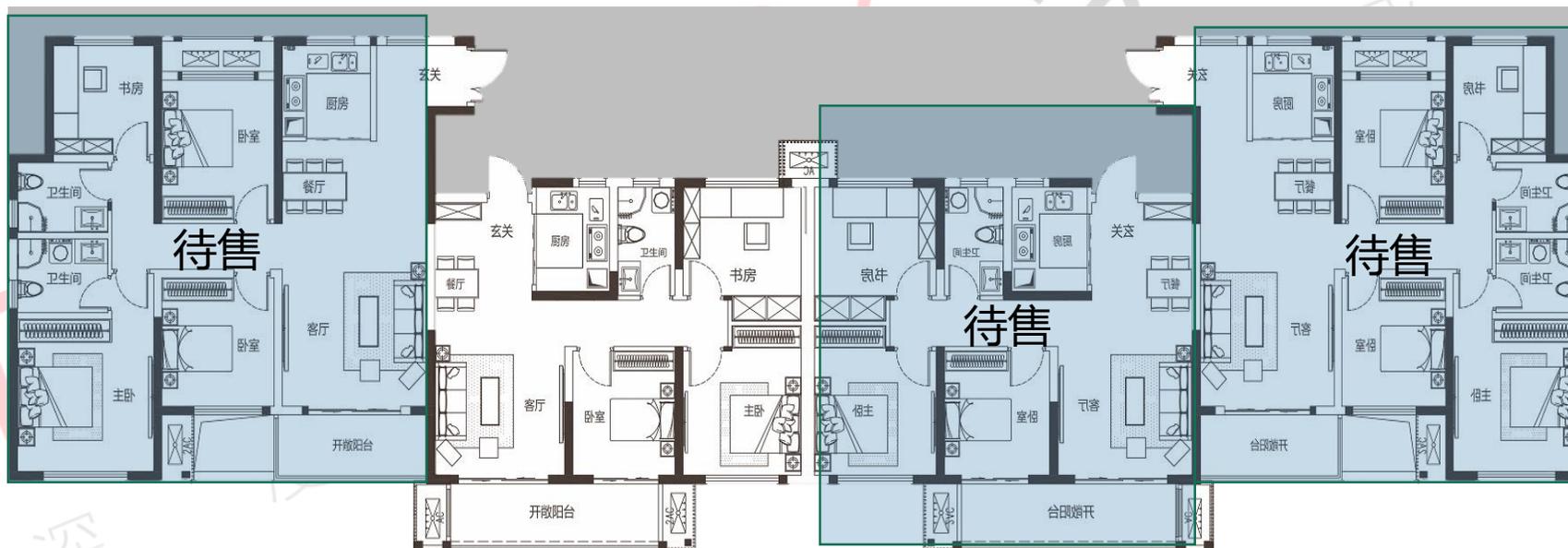
- 1.项目六期地块面积小，楼栋较为密集，产品对比五期得房率低；
- 2.开发周期较长，六期预计2023年6月交房，较绿都澜湾及富田城九鼎公馆当期在售房源交房晚近1年，客户接受度较低。

项目 近期 开盘	推出时间		2018-3-23	2018-7-28	2019-12-04	2020-5-22	2020-7-10	2020-9-3
	高层	推出楼栋	四期13#、8#	五期1#、2#、3#	六期1/2/9#	六期5#	六期3#、8#	六期6# (仅88m ² 西南户)
		成交价格：元/m ²	高层毛坯14000	高层毛坯14200	高层毛坯15200	高层毛坯15200-15400	高层毛坯15300-15500	高层毛坯15400
		成交套数/供应套数	190/204	230/266	260/401	6/136	31/272	10/33

项目动态-平推 (永威城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	1D (仅88m ² 西南户)	2T4	33F	三室两厅一卫	88	15400	33	10	30%
合计									33	10	30%

高层6#平层图



128m²四室两厅两卫

88m²三室两厅一卫

88m²三室两厅一卫

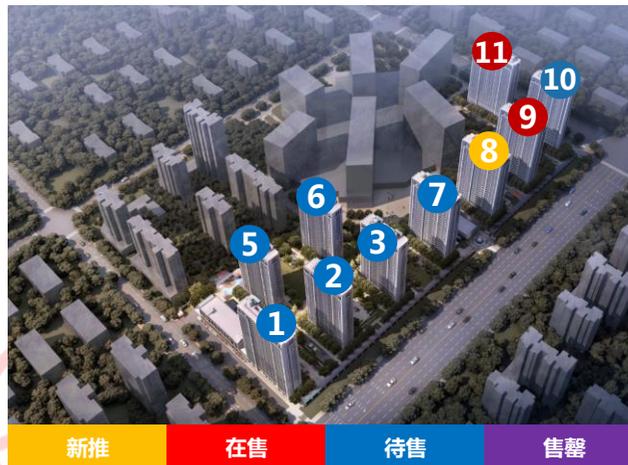
128m²四室两厅两卫

项目动态-平推 (绿城诚园-销售概况)

9月3日针对8#进行平推，推出130套，截止当天去化10套，去化率8%

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m ²	容积率	3.99
营销团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	无认筹，当天到访25组				
成交价格	高层18500元/m ² (毛坯)				
竞品价格	保利天汇高层19500元/m ² (毛坯) 华润凯旋门高层19400元/m ² (毛坯)				
营销政策	优惠: 1) 认购优惠2万, 2) 准时签约优惠总房款1% 分期: 无首付分期 分销: 贝壳 (佣金1.3%, 30套以上1.8%)				
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; 8#共计130套				
备注	无				

项目近期开盘	推出时间		2020-8-7	2020-9-3
	高层	推出楼栋	9/11#	平推8#
		成交价格: 元/m ²	9#18000 11#16000-16500	18500
		成交套数/供应套数	130/240	10/130



楼盘分析:

项目概况: 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。

平推点评:

1. 此次推出楼栋相比上次开盘楼栋9#均价上涨500-800元/m²，客户抗性大；
2. 临时加推，无集中蓄客，客户量不足；到访客户多为前期未选到心仪房源的客户。

项目动态-平推 (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 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	8#	2D	2T2/2T3	29F (2-27F)	三室两厅一卫	98	18400	26	10	8%
						三室两厅两卫	122	18500	26		
						三室两厅两卫	129	18500	26		
						三室两厅两卫	141	18600	52		
								130	10	8%	

高层8#平层图



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

项目动态-平推 (碧桂园名门时代城-销售概况)

9月5日，针对泽园高层1#进行平推，共计198套房源，截止当天去化3套，去化率2%

项目位置	管城区 京广路与南四环交汇处		开发公司	郑州中贯新城置业有限公司	
占地	泽园69亩 (总占地1160亩)	建面	泽园13.8万m ² (总建面248万m ²)	容积率	2.99
营销团队	创典、合富、自销		解筹率	—	
蓄客及到访	平推无蓄客，开盘当天到访约100组				
成交价格	精装高层，均价13500元/m ²				
竞品价格	绿地花语城高层精装：13500元/m ²				
营销政策	认购： 一万定房抵三万 优惠： 正常首付优惠2%；按时签约优惠1% 分期： 首付可分期（装修贷，1.5年18期（无息），2年24期（月0.22利息），3年36期（月0.44利息）） 分销： 贝壳、58，房友（1.5%佣金）				
客户来源	管城区、二七区地缘性客户，以及周边个体户				
预售情况	取证日期：2020/4/24【2020】郑房预售字（4943）号；1/7/9/11#，726套				
备注	—				



楼盘分析：

项目概况：碧桂园名门时代城位于商都新区与二七新区两大城市新区交会区域，项目北靠南水北调运河，东侧紧邻十八里河生态廊道，生态环境优越；

平推点评：1) 周边在售项目较多、货量大，价格无竞争力，导致部分意向客户流失；2) 位置较偏远，各类生活配套缺乏，客户有一定抗性；3) 首付分期有利息，对比竞品无优势；4) 到访多为分销带客，成交以润园为主(价格低)以及特价房（特价房12000左右），本周总成交52套

本案近期开盘	推出时间		2019-10-27	2019-11-9	2019-12-30	2020-3-8	2020-3-14	2020-3-22	2020-5-16	2020-6-6	2020-9-5
	高层	推出楼栋	润园8#、10#、11# (仅89m ²)、12#	润园7#	泽园6#	泽园2#	润园6#	泽园3#	泽园11#	润园2#	泽园1#
		成交价格：元/m ²	12500-13300	12500-12800	13500-13900	13600	12700	13600	13500	12900	13500
		成交套数/供应套数	320/502	20/144	65/104	48/66	6/99	6/66	20/66	50/231	3/198

项目动态-平推 (碧桂园名门时代城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T6	33F	三室两厅一卫	89	13500	198	3	2%
合计									198	3	2%

高层泽园1#平层图



89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

项目动态-平推 (亚星星河郡-销售概况)

9月5日，平推西苑小高层8#西单元，推出72套，截止当天去化13套，去化率18%

项目位置	二七区 启福大道与丹水大道交会处向东200米		开发公司	河南亚星置业集团有限公司	
占地	112亩 (一期)	建面	18万㎡ (一期)	容积率	2.49
营销团队	自销		解筹率	—	
蓄客及到访	前期无蓄客				
成交价格	高层均价11000-11800元/㎡ (毛坯)				
竞品价格	亚星环翠居：高层12500元/㎡ (毛坯)				
营销政策	认购： 10000元 优惠： ①交2.5万抵5万；②认购优惠1%；③按时签约优惠1%；④首付不分期优惠1% 分期： 首付8万起，剩余分期3年3次 分销： 链家、搜狐 (佣金：2万)				
客户来源	二七区及部分中原区地缘性客户为主				
预售证号	2020/7/7：【2020】郑房预字第5050号：3/8#				
备注	可组合贷，送新风/雾森系统				

项目近期开盘	推出时间	2020-7-18		针对亚星老业主内购	2020-8-15		2020-8-28		2020-9-5	
		推出楼栋	成交价格：元/㎡		成交套数/供应套数	推出楼栋	成交价格：元/㎡	成交套数/供应套数	推出楼栋	成交价格：元/㎡
	高层	1#、2# (部分房源)	小高层均价11500 (毛坯)	47/50	3#	小高层均价11600 (毛坯)	8#东单元	小高均价11000-12000 (毛坯)	8#西单元	小高均价11000-11800 (毛坯)
					42/144		30/144		13/72	



楼盘分析：

项目当前分西苑（一期）和东苑（二期）两期开发，此次开盘的为西苑一期。该地块南侧为金沙江路，西侧为咏春街，距离179路公交和地铁14号线约400米，小区配有华中师范大学附属亚星实验学校（已签约），幼儿园、小学、初中12年智能化优质教育，且拥有智能物业系统，送新风/雾森系统、指纹密码锁。

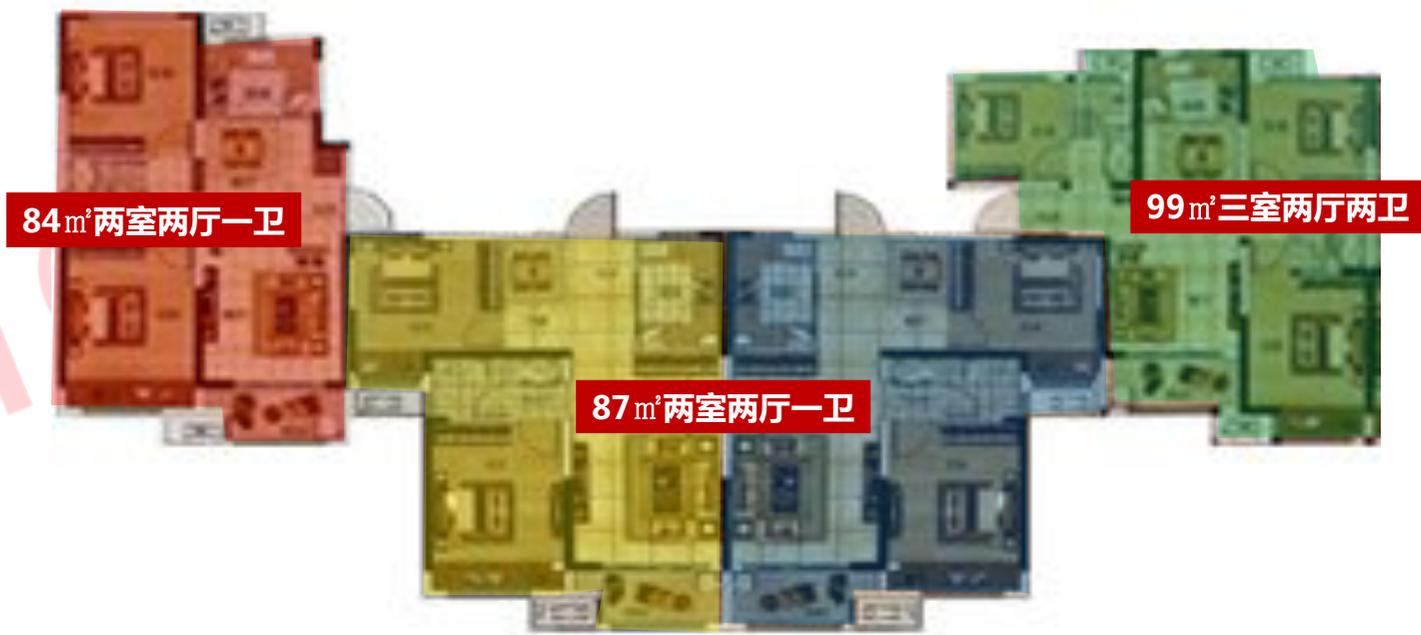
平推点评：

1. 上周加推8#东单元，本周紧接着加推西单元，营销节点过于密集，导致客户观望情绪加重；
2. 本次主推84㎡两室边户，由于两室需求量不足，且两室户型较大，主推户型去化较差；
3. 二七区近期平推项目较多，且项目周边有亚星金运外滩和亚星双河居等项目现房在售，导致客户分流严重；
4. 项目西侧1.5公里有一处火葬场，东侧0.5公里、1.5公里有两处烈士陵园，部分客户对此抗性较大。

项目动态-平推 (亚星星河郡-产品分析)

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
推售房源 高层	8# (西单元)	2D	2T4	18F	三室两厅两卫	99	11000-11800	18	13	18%
					两室两厅一卫	87		36		
					两室两厅一卫	84		18		
					合计			72		

高层8#西单元平层图



土地梳理-总览

本周大郑州供应9宗土地，为航空港区（2宗），巩义市（7宗），共计505亩；成交8宗土地，金水区（2宗），郑东新区（1宗），平原新区（4宗），巩义市（1宗），共计515亩；未成交7宗土地，为登封市（3宗中止），巩义市（4宗流拍），共计230亩；预计下周竞拍土地1宗，共计63亩

大郑州本周整体供销情况



本周供应：环比+1%



本周成交：环比+5%



本周地价：环比-23%



本周楼面价：环比-13%

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	160	3	1378	3420	0	0	0	0
近郊	269	2	300	4	182	1621	0	0	63	1
远郊	236	7	55	1	482	3613	230	7	0	0

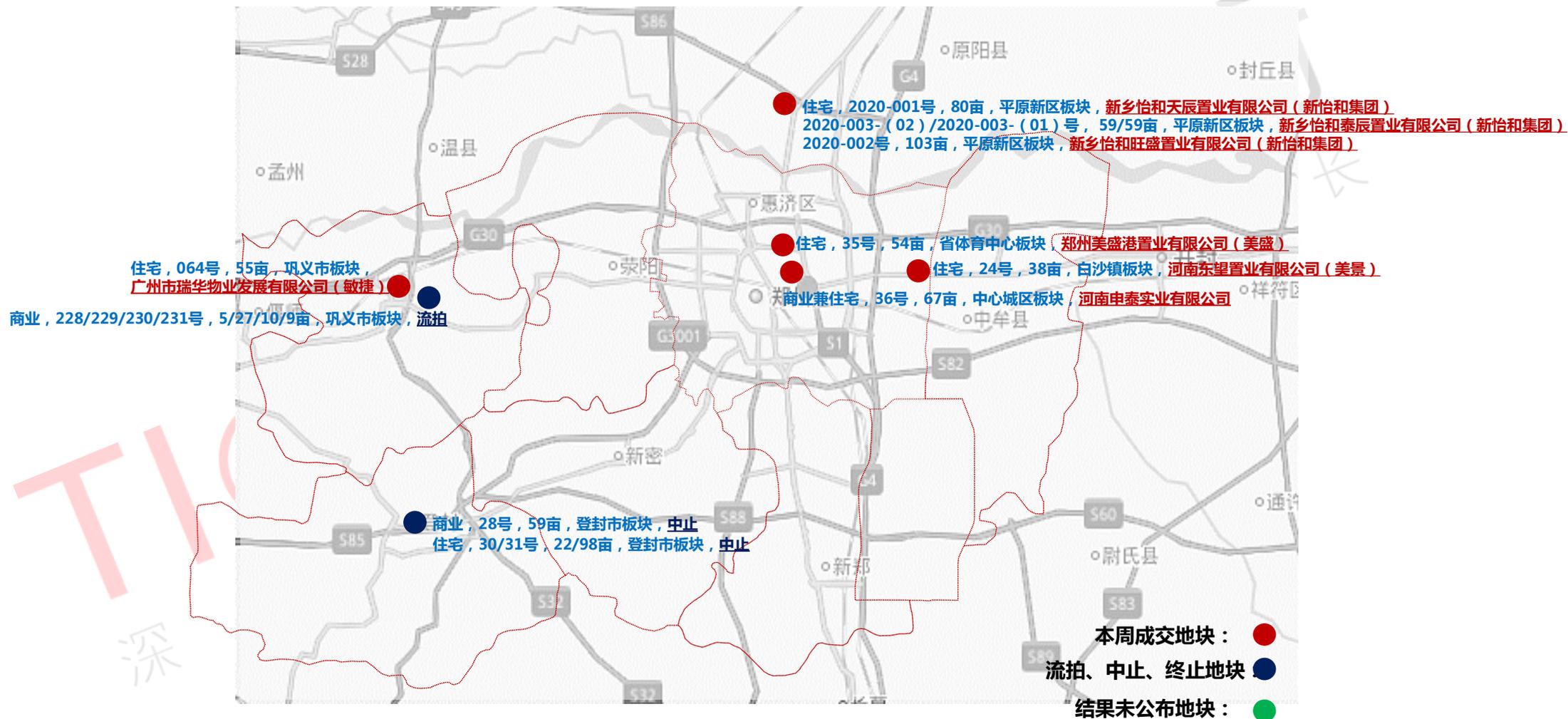
本周大郑州土地供应分布图



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
2020/9/1	2020/10/15	郑港出(2020)24号(网)	神州路以东,舜英路以南	航空港区	222	商业	22.22	1.5	13612	61	613	—	农产品批发市场	赵郭李村	商品房	装配率不低于50%
2020/9/1	2020/10/15	郑港出(2020)57号(网)	华夏大道以西,燕都大道以南	航空港区	47	住宅	7.19	2.3	18872	402	2623	—	枣园公寓	—	公租房	—
2020/8/31	2020/9/30	2020-066	青龙山东路、杜甫路北	巩义	54	住宅用地	7.20	2	16730	310	2322	—	—	巩义新区	商品房	—
2020/8/31	2020/9/30	2020-068-1	富源路道路绿线西、平安东路北	巩义	58	住宅兼商用	8.17	2.1	10677	183	1308	—	—	北山口社区	保障房	商业比例不大于10%
2020/8/31	2020/9/30	2020-067-1	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	巩义	73	住宅兼商用	10.24	2.1	13422	184	1311	—	—	北山口社区	保障房	装配式建筑比例不小于30%,单体建筑采用全装修,装配率不低于50%,商业比例不大于10%
2020/9/3	2020/10/2	2018-228	大峪沟镇海上桥村	巩义	5	商业	0.25	0.8	260	55	1032	—	—	海上桥村	商品房	9月2日流拍 隔天重新挂出
2020/9/3	2020/10/2	2018-229	大峪沟镇海上桥村	巩义	27	商业	1.42	0.8	1467	55	1031	—	—	海上桥村	商品房	
2020/9/3	2020/10/2	2018-230	大峪沟镇海上桥村	巩义	10	商业	1.05	1.5	630	60	600	—	—	海上桥村	商品房	
2020/9/3	2020/10/2	2018-231	大峪沟镇海上桥村	巩义	9	商业	0.47	0.8	486	55	1032	—	—	海上桥村	商品房	
合计					505	—	58.21									

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

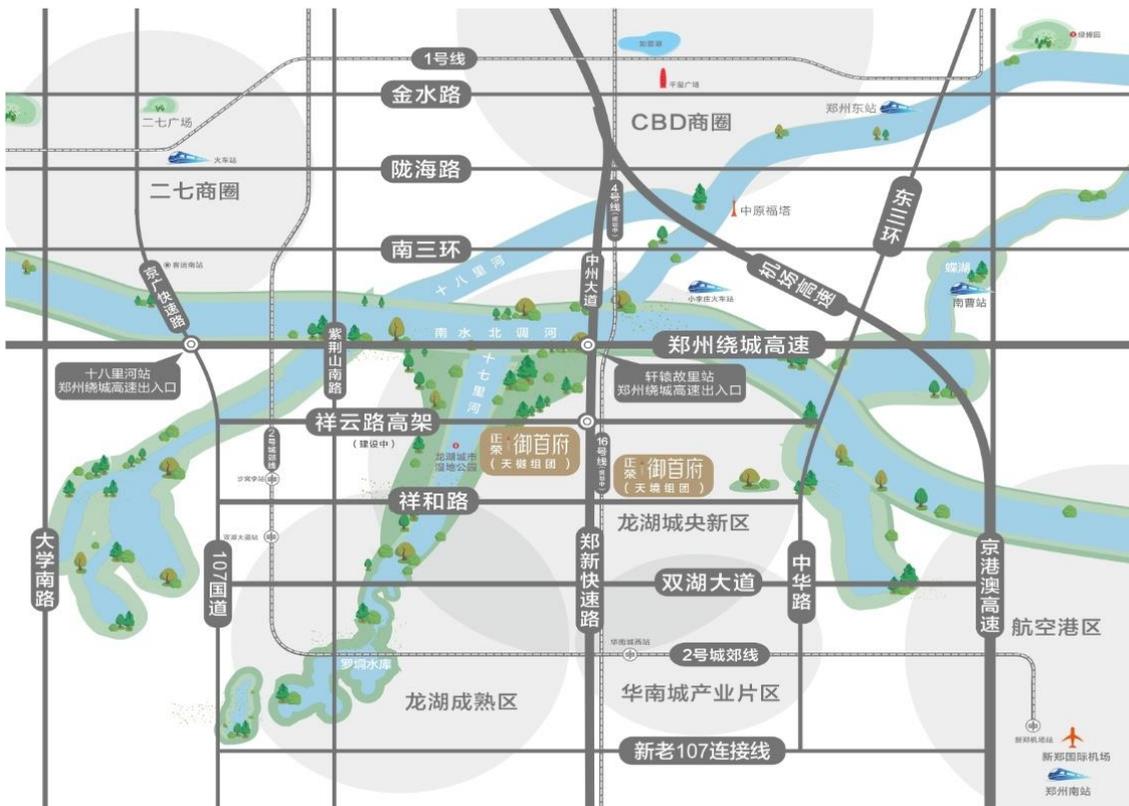
竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万m²)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/m²)	溢价率	周边标杆项目售价(元/m²)	参与企业数量	买受人	备注
2020/9/3	郑政东出〔2020〕24号(网)	白沙园区中原大道南、青年路北、枫林路西	郑东新区	38	住宅	商品房	7.08	2.8	21000	554	2967	0%	东润城高层毛坯12000-12500	1	河南东望置业有限公司	郑地美景东城
2020/9/4	郑政出〔2020〕35号(网)	北三环路北、渠东路东	金水区	54	住宅	商品房	21.77	6	76574	1407	3517	0%	瀚宇天悦城高层毛坯17300	1	郑州美盛港置业有限公司	美盛教育港湾
2020/9/4	郑政出〔2020〕36号(网)	红专路南、经三路西	金水区	67	商业兼住宅	安开混合	35.54	7.9	122642	1817	3451	0%	常绿东风宸苑高层21500	1	河南申泰实业有限公司	申泰中原印象(西韩砦)
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	商品房	9.56	1.8	14578	183	1525	0%	恒大金碧天下高层毛坯6200	1	新乡怡和天辰置业有限公司	怡和新城
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	商品房	5.87	1.5	10562	180	1800	0%		1	新乡怡和泰辰置业有限公司	
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	商品房	5.85	1.5	10534	180	1800	0%		1	新乡怡和泰辰置业有限公司	
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	商品房	12.38	1.8	18884	183	1525	0%		1	新乡怡和旺盛置业有限公司	
2020/9/2	2020-064	青龙山路东、中原西路南	巩义	55	住宅	商品房	7.32	2	26430	482	3613	56%	建业世和府毛坯小高层8300	5家：碧桂园、建业、新城、敏捷、康桥	广州市瑞华物业发展有限公司(敏捷集团首次入驻郑州，刷新巩义楼面价地王)	7.30新城以单价508万/亩成为巩义市单价地王，楼面价3464元/m²
合计				515	—		105.37	—	301204	—						

本周大郑州土地成交终止信息

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
2020/9/2	2018-228	大峪沟镇海上桥村	巩义	5	商业	商品房	0.25	0.8	—	—	—	—	—	—	—	流拍
2020/9/2	2018-229	大峪沟镇海上桥村	巩义	27	商业	商品房	1.42	0.8	—	—	—	—	—	—	—	流拍
2020/9/2	2018-230	大峪沟镇海上桥村	巩义	10	商业	商品房	1.05	1.5	—	—	—	—	—	—	—	流拍
2020/9/2	2018-231	大峪沟镇海上桥村	巩义	9	商业	商品房	0.47	0.8	—	—	—	—	—	—	—	流拍
2020/8/31	登政出〔2020〕28号 (网)	登封市环山旅游公路以东、颍 河路以南、南环二路以北	登封	59	商业	商品房	2.77	0.7	—	—	—	—	—	—	—	中止
2020/8/31	登政出〔2020〕30号 (网)	登封市环山旅游公路以东、颍 河路以南、南环二路以北	登封	22	住宅	商品房	1.79	1.2	—	—	—	—	—	—	—	中止
2020/8/31	登政出〔2020〕31号 (网)	登封市环山旅游公路以东、颍 河路以南、南环二路以北	登封	98	住宅	商品房	7.82	1.2	—	—	—	—	—	—	—	中止
合计				230	—	—	15.57	—	0	—						

楼市分享-新盘 (正荣御首府-项目概况)

项目由三个地块组成，分为天樾和天境两个组团，其中天樾组团包含两个地块，也是目前主力展示以及首开的组团
核心卖点：南龙湖核心商圈+龙湖城市湿地公园



位置	郑新快速路祥云路西约 200 米路南 (天樾组团) 郑新快速路祥和路东约 200 米路北 (天境组团)
开发商	平安&正荣 (正荣操盘)
占地面积	250亩(天樾156亩+天境94亩)
容积率	2.99
建筑面积	总建面66.8万 m ² (天樾41.5万 m ² +天境25.3万 m ²)
绿地率	30%
物业类型	高层、洋房
装修	毛坯/装配式 装配式楼栋：【天樾】南地块：1/3/10# 北地块：2/6# 【天境】10/11/15/17#
物业公司	正荣物业
销售团队	自销 (销售团队约40人)，后期会上分销
区域配套	【交通配套】郑新快速路 【教育配套】龙湖外国语小学、祥和路小学、龙湖四中、自身规划2所幼儿园 【商业配套】锦艺城、奥特莱斯、万佳购物广场 【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)
目前阶段	暂未取得预售证，目前处于前期咨询和定存阶段

2019.12.13

平安摘得天境组团地块

2019.12.16

平安、正荣分别摘得天樾组团
南北地块

2020.8.9

营销中心开放，同时开启定存，
5万享2万优惠 (日减200)

2020.9

8月共计定存140组客户，预计
9月下旬正式开盘

楼市分享-新盘 (正荣御首府-企业介绍)

正荣是一家全国性综合投资控股集团，位列中国民营企业50强，已投资布局长三角、环渤海、中部、西部、海西、珠三角等6大区域，32座城市，开发运营项目约200个；2017年进驻中原，本案为在郑第4个项目，开发楼盘多以合作为主，定位偏刚需

住宅产品系



正荣府

刚需产品系，是正荣旗下占比最大的产品系，致力为都市中坚，城市中产带来东方仪式感与生活功能性兼备的产品品牌



紫阙台

中端产品系，是在正荣府之后，塑造的**进阶产品**，其核心观念是“东方世界观，生活进阶式”



云麓

高端产品系，是正荣住宅产品线旗下的**低密精品别墅类产品**

在郑项目



均为“正荣府”系产品

旭辉正荣首府：位于二七区嵩山南路与南四环交叉口东南侧，是和旭辉，建业等四家公司合作开发的项目，也是郑州第一个项目，目前二手房均价在11500元/m²左右



城南正荣府：位于南龙湖大学南路西泰山景区东侧，项目总占地245亩，建面67万m²，分两期开发，目前主力在售二期，毛坯高层均价在8500-8800元/m²



路劲正荣悦东园：位于经开区南三环宇龙街向南800米，由6栋高层，1栋3层商业组成，占地36亩，总建面11.3万m²，开盘时间待定

楼市分享-新盘 (正荣御首府-地块指标)

项目分为两个组团，三个地块，总计占地250亩，由正荣以47279万元的总价摘得23号地、平安分别以51069/59041万元的总价摘得24/25号地。成交单价为630万元/亩，溢价率为0%，楼面价为3150元/m²。相较于周边地王项目，拿地价格优势明显



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	成交总价 (万元)	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)23号(网)	新郑	龙湖镇祥云路南侧、经一路西侧	75	二类居住用地	否	14.98	2.99	47279	3150	0%	郑州荣鼎置业发展有限公司	招拍挂	2019.12.16
郑政新郑出(2019)24号(网)	新郑	龙湖镇纬三街北侧、经一路西侧	81	二类居住用地	否	16.22	2.99	51069	3149	0%	上海安欢管理咨询有限公司	招拍挂	2019.12.16
郑政新郑出(2019)25号(网)	新郑	东至:规划路,西至:国有土地 南至:祥和路,北至:规划二路	94	二类居住用地	否	18.74	2.99	59041	3150	0%	上海安欢管理咨询有限公司	招拍挂	2019.12.13

楼市分享-新盘 (正荣御首府-周边配套)

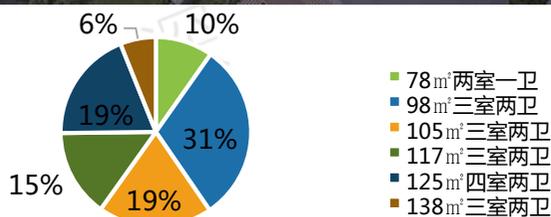
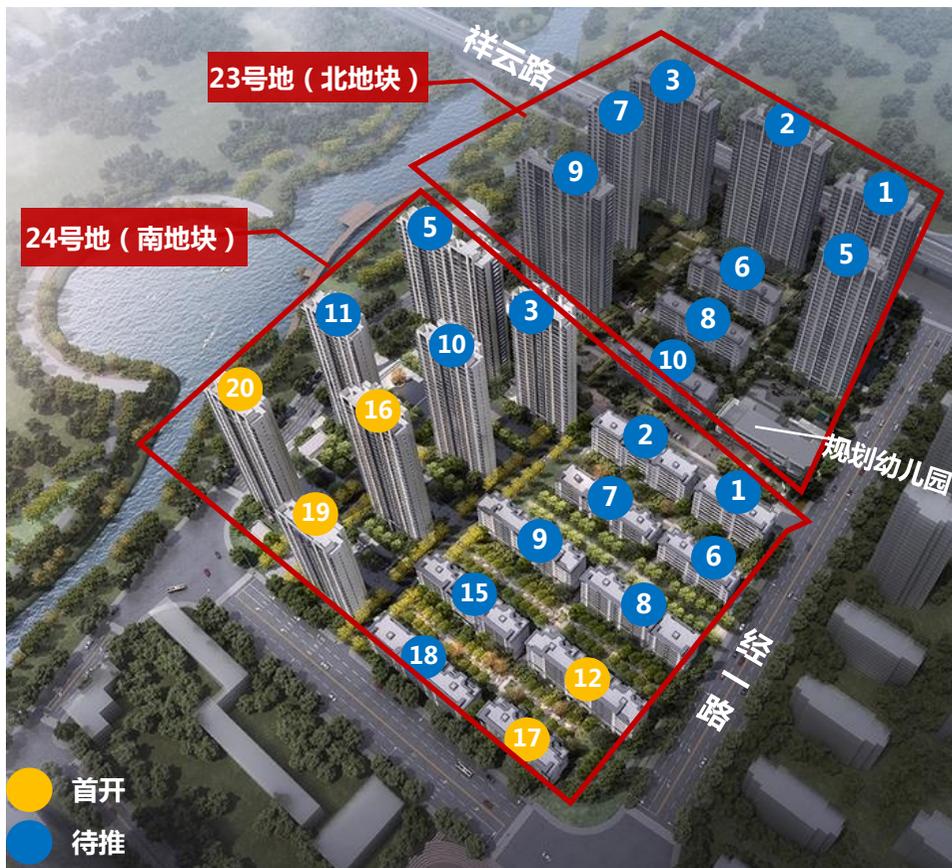
项目邻郑新快速路，向西连接紫荆山南路及107国道，道路交通便捷；距南龙湖核心医疗、商业配套均在2km以内；两组团内部各规划1所幼儿园，周边有已建成的小学2所及中学1所；另外项目西侧为龙湖城市湿地公园，生态景观较好



		配套	状态	直线距离 (KM) (距天樾组团)
交通	1	郑新快速路	已运营	0.5
	2	107国道	已运营	3.0
医疗	1	新郑市第三人民医院	已运营	3.0
	2	河南省第二人民医院 (省级二甲)	已运营	1.6
	3	新郑博爱医院	已运营	2.5
商业	1	锦艺城购物中心	已运营	1.7
	2	奥特莱斯	已运营	2.7
	3	万佳购物广场	已运营	1.6
教育	1	龙湖外国语小学	已建成	0.5
	2	祥和路小学	已竣工	0.9
	3	龙湖四中	已竣工	0.9
	4	两组团内部各规划1所幼儿园	规划中	内部
景观	1	龙湖城市湿地公园	已开放	0.7

楼市分享-新盘 (正荣御首府-天樾组团户型配比)

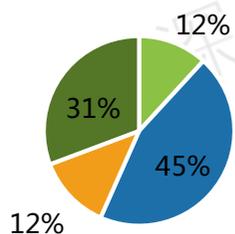
天樾组团规划13栋高层+13栋洋房，总计2791户，主力户型为98m²三房，占比31%，洋房占比19%，整体定位为刚需兼刚改



地块	物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比			
南地块	高层	3#	1D	2T4	33	117+98+98+117	98	三室两卫	66	2%			
							117	三室两卫	66	2%			
		5#	2D	2T4/2T3	34	138+98+98+117+117+98+105	98	三室两卫	102	4%			
							105	三室两卫	34	1%			
							117	三室两卫	68	2%			
							138	三室两卫	34	1%			
		10/16#	1D	2T4	34	117+98+98+117	98	三室两卫	136	5%			
							117	三室两卫	136	5%			
		11/20#	1D	2T4	34	138+98+98+117	98	三室两卫	136	5%			
	117						三室两卫	68	2%				
	138	三室两卫	68	2%	19#	1D	2T4	23	117+98+98+117	98	三室两卫	46	2%
										117	三室两卫	46	2%
	洋房	洋房	1#	2D	1T2	8	125+125+125+125	125	四室两卫	32	1%		
			2#	3D	1T2	7/8	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	44	2%		
			6	2D	1T2	7	125+125+125+125	125	四室两卫	28	1%		
			7	3D	1T2	5/7	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	38	1%		
			8	3D	1T2	7/8	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	46	2%		
			9/12/15	3D	1T2	8	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	144	5%		
17			2D	1T2	7	125+125+125+125	125	四室两卫	28	1%			
18			3D	1T2	6/7	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	40	1%			
合计								1406	50%				
北地块	高层	1#	3D	3T6	34	105+98+98+98+98+105	98	三室两卫	136	5%			
							105	三室两卫	68	2%			
		2/3#	2D	2T4	34	105+78+78+105+105+78+78+105	78	两室一卫	272	10%			
							105	三室两卫	272	10%			
							98	三室两卫	68	2%			
		5#	1D	2T4	34	105+98+98+105	105	三室两卫	68	2%			
							98	三室两卫	68	2%			
		7#	1D	2T4	34	138+98+98+117	98	三室两卫	68	2%			
							117	三室两卫	34	1%			
	138						三室两卫	34	1%				
	9#	2D	2T4/2T3	33	138+98+98+105+105+98+105	98	三室两卫	99	4%				
						105	三室两卫	99	4%				
						138	三室两卫	33	1%				
洋房	洋房	6#	3D	1T2	7	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	42	2%			
		8#	3D	1T2	7/8	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	44	2%			
		10#	3D	1T2	8	125+125+125+125+125+125	125	四室两卫	48	2%			
		合计								1385	50%		
总计									2791	100%			

楼市分享-新盘 (正荣御首府-天境组团户型配比)

天境组团规划9栋高层+4栋洋房，总户数1900户，主力户型为89m²三房，占比45%，101m²洋房占比12%，整体定位为刚需

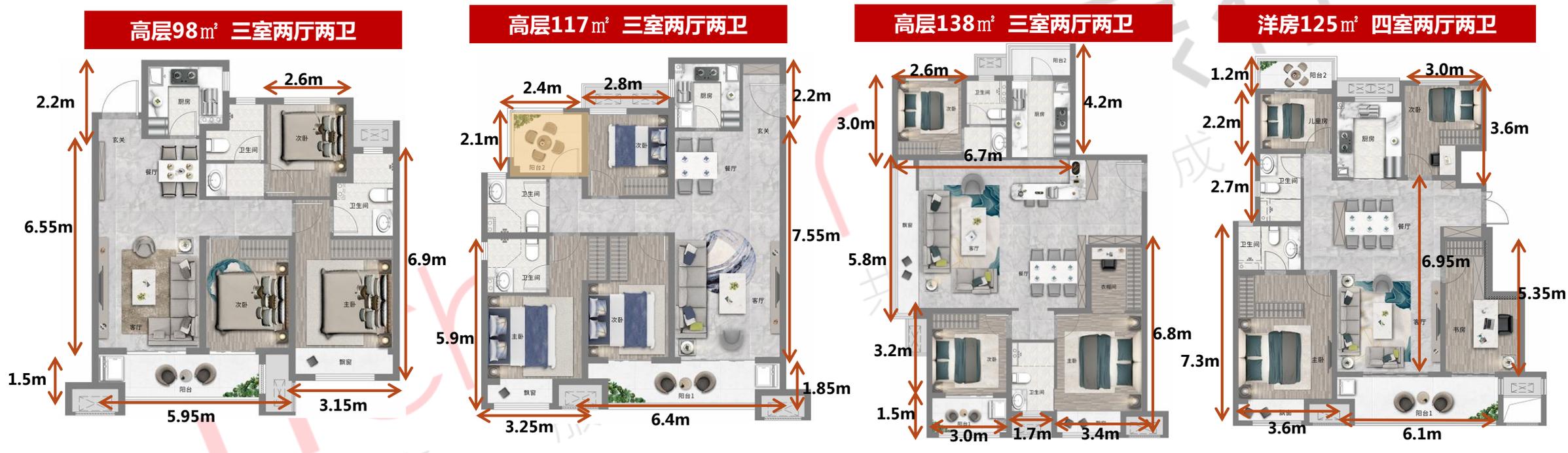


- 78m²两室一卫
- 89m²三室一卫
- 101m²三室两卫
- 105m²三室两卫

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#	2D	2T4	34F	105+78+78+89+89+78+78+105	78	两室一卫	136	7%
						89	三室一卫	68	4%
						105	三室两卫	68	4%
	3#	2D	2T4	22F	105+78+78+89+89+78+78+105	78	两室一卫	88	5%
						89	三室一卫	44	2%
						105	三室两卫	44	2%
	5/6/8#	3D	3T6	34	105+89+89+89+89+105	89	三室一卫	408	21%
						105	三室两卫	204	11%
	10/15/17#	1D	2T4	34	105+89+89+105	89	三室一卫	204	11%
						105	三室两卫	204	11%
11#	3D	3T6	32	105+89+89+89+89+105	89	三室一卫	128	7%	
					105	三室两卫	64	3%	
洋房	7#	4D	1T2	8	101+101+101+101+101+101+101+101	101	三室两卫	64	3%
	9#	4D	1T2	8	101+101+101+101+101+101+101+101	101	三室两卫	64	3%
	12#	4D	1T2	7	101+101+101+101+101+101+101+101	101	三室两卫	56	3%
	16#	4D	1T2	7	101+101+101+101+101+101+101+101	101	三室两卫	56	3%
合计								1900	100%

楼市分享-新盘 (正荣御首府-户型图)

项目首开四种户型，多为**三开间朝南**，**双开间阳台**设计；其中117m²北向阳台可根据功能需要打造成书房，储物间等；138m²三房均分布在临河楼栋西边户，独特设计5.8米面宽西向飘窗（飘窗赠送面积约7m²），以达到较好观景效果；洋房125m²四个房间在生活活动线上互不干扰，极大的提高了私密性



户型编号	面积	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	赠送率	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	98	中	三房两卫	通透	7%	2T4	3	3.25*6.55	3.15*6.9	2.7*3.5	2.6*2.8	—	9.1	10.25	是	1	晾晒衣物、休闲
2	117	边	三房两卫	通透	6%	2T4	3	3.6*7.55	3.25*5.9	2.8*3.7	2.8*2.8	—	9.65	11.6	否	2	晾晒衣物、休闲
3	138	边	三房两卫	通透	9%	2T4	2	5.8*6.7	5.1*6.8	3.0*3.2	2.6*3.0	—	8.1	14.7	是	2	晾晒衣物、休闲
4	125	边	四房两卫	半通透	7%	1T2	3	4.0*6.95	3.6*7.3	3.0*3.6	2.2*2.8	2.9*5.35	10.5	13.4	否	2	晾晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (正荣御首府-样板间展示)

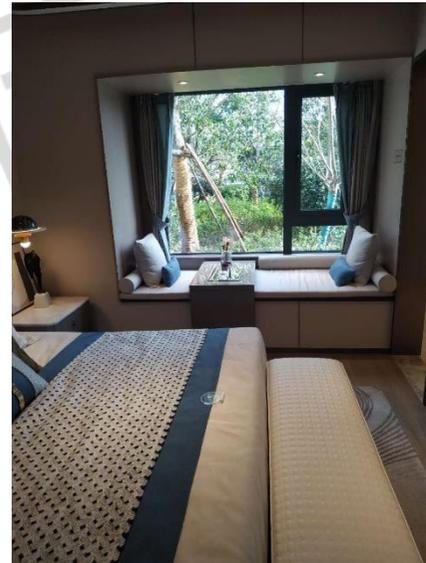
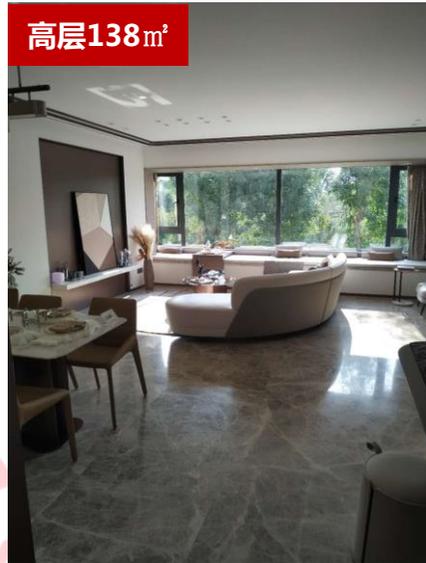
Ticheer
深度服务 共同成长

目前营销中心展示有6种户型的样板间，首开的户型展示有高层的117m²和138m²三房，洋房125m²四房

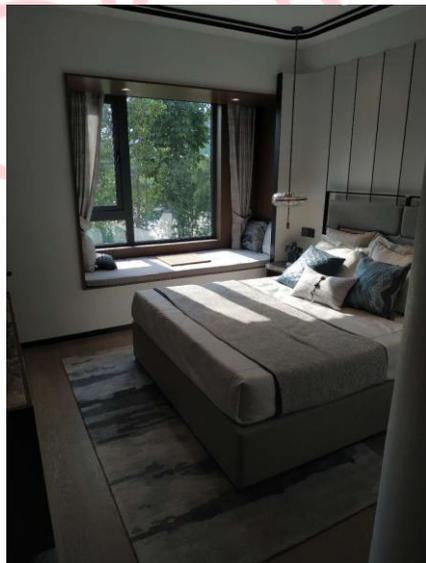
高层117m²



高层138m²



洋房125m²



楼市分享-新盘 (正荣御首府-毛坯交付展示)

功能区	装修部位		装修材料	功能区	装修部位		装修材料
室内部分	客厅 餐厅	顶棚	结构顶板	机电部分	开关、插座		安装到位
		墙面	混凝土墙为原面、砌体墙为水泥砂浆		网络、电话、电视系统		户内设弱电箱,电视、网络线管入户,业主自行申请开通
		地面	水泥砂浆		供电系统		户内设备电箱,电井集中电表箱,独立电表
		入户门	钢质门		燃气		立管入户、独立气表,业主自行申请挂表开通
	卧室、书房	顶棚	结构顶板		供水		1-3层为市政直供,4层及4层以上二次加压供水,独立水表
		墙面	混凝土墙为原面、砌体墙为水泥砂浆		可视对讲		彩色可视对讲机
		地面	水泥砂浆		采暖		地暖(卫生间安装小背篓)
	卫生间	顶棚	结构顶板		公区	首层大堂	顶棚
		墙面	混凝土墙为原面、砌体墙为水泥砂浆	墙面			墙砖
		地面	防水面层	地面			地砖
	厨房	顶棚	结构顶板	标准层电梯厅及走道		天花	局部石膏板吊顶
		墙面	混凝土墙为原面、砌体墙为水泥砂浆			墙面	墙砖
		地面	水泥砂浆			地面	地砖
	阳台	顶棚	腻子刮白	地下室电梯厅		天花	局部石膏板吊顶
		墙面	外墙涂料(开敞阳台)、水泥砂浆(封闭阳台)			墙面	墙砖
地面		水泥砂浆	地面			地砖	
室外部分	外墙		连廊			地砖地面,腻子顶棚	
	门窗		电梯			三菱或同档次品牌	
				电梯间		水泥砂浆地面、腻子墙面、腻子顶棚	

备注:天境组团11/16/17#南向阳台为封闭阳台

楼市分享-新盘 (正荣御首府-装配式交付展示)

功能区	装修部位	装修材料	品牌	功能区	装修部位	装修材料	品牌
入户	入户门		新多或同档次品牌	集成卫生间	墙面	瓷砖	顺辉源或同档次品牌
	入户门锁		海贝斯或同档次品牌		地面	瓷砖	顺辉或同档次品牌
客厅餐厅	地面	瓷砖	顺辉或同档次品牌		天棚	成品铝扣板	正荣定制
	墙面	乳胶漆	立邦或同档次品牌		室内门	成品定制门	欧宝或同档次品牌
	天棚	石膏板边吊+乳胶漆	立邦或同档次品牌		洁具	坐便器	美标或同档次品牌
	门槛石	石材	正荣定制			面盆	美标或同档次品牌
卧室	地面	强化复合木地板	欧宝或同档次品牌		五金	龙头	摩恩或同档次品牌
	墙面	乳胶漆	立邦或同档次品牌			花洒	摩恩或同档次品牌
	天棚	乳胶漆	立邦或同档次品牌		设备	暖风机	奥普或同档次品牌
	门槛石	石材	正荣定制		面盆柜	柜体	时兴或同档次品牌
	飘窗窗台板	人造石	正荣定制		镜柜	镜柜	时兴或同档次品牌
	室内门	定制门	欧宝或同档次品牌		暖气片	背篓式散热器	正荣定制
阳台	地面	瓷砖	顺辉或同档次品牌		门檻石	石材	正荣定制
	天棚	乳胶漆	立邦或同档次品牌		安装工程	灯具	欧普或同档次品牌
集成厨房	墙面	瓷砖	顺辉或同档次品牌		开关插座面板	西蒙或同档次品牌	
	地面	瓷砖	顺辉或同档次品牌	室内门锁五金	门锁、五金件	名门或同档次品牌	
	天棚	成品铝扣板	正荣定制	供水	1-3层为市政直供, 4层及4层以上二次加压供水, 独立水表		
	橱柜	柜体、石英石台面	特铭、皮阿诺或同档次品牌	供电	户内设备电箱, 电井集中电表箱, 独立电表		
	五金	水槽、龙头	摩恩或同档次品牌	燃气	立管入户、独立气表, 业主自行申请挂表开通		
	厨房电器	油烟机、燃气灶	老板或同档次品牌	电视、电话、网络系统	户内设弱电箱, 电视、网络线管入户, 业主自行申请开通		
	门槛石	石材	正荣定制	采暖	地暖(卫生间背篓式散热器)		
	室内门	成品定制门	欧宝或同档次品牌	可视对讲机	彩色可视对讲机	立林或同档次品牌	
			其他				

备注：装修标准暂未释放

优势：

- 周边紧邻南龙湖2018年五大地王项目（楼面价在6100-7500元/m²），目前售价正商兰庭华府二期高层均价8700元/m²，雅居乐高层均价9100元/m²，龙湖天宸原著高层均价9300元/m²，本案拿地价格相对便宜（楼面价为3150元/m²），在后期定价策略上会有一些优势
- 项目位于南龙湖核心商圈，区域内配套比较成熟完善，生活便利
- 首开的天樾组团西侧为龙湖城市湿地公园，可享有南龙湖稀缺的水域生态资源

劣势：

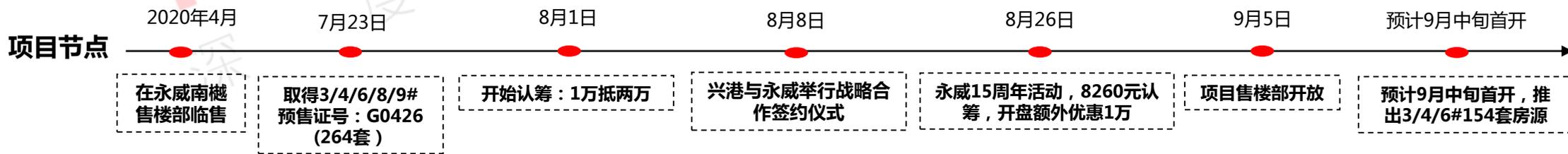
- 项目周边不利环境因素有：天樾组团西南侧1.2公里为新郑市第三污水处理厂、天境组团北侧600米有220千伏高压线

楼市分享-新盘 (兴港永威和园-项目概况)

北港核心区+纯11F低密洋房+永威轻资产 (品牌背书)



位置	航空港区 航空港商圈 鄱阳湖路凌飞街向南50米 (首期)
开发商	郑州航空港区建港实业有限公司
占地面积	总占地198.2亩 (首期100.4亩)
容积率	1.98
建筑面积	总建面26.42万m ² (一期13.4万m ²)
绿化率	37.56%
物业类型	洋房 (11F)
装修	毛坯
物业公司	永威物业
销售团队	自销; 分销: 五湖、房友, 提成2%; 渠道: 自渠道25人; 全民经纪人: 120m ² 以下3000元/套, 以上5000元/套
项目规划	项目首期规划有19栋11F1T2小高层, 1栋社区大堂 (售楼部后期为社区主入口, 会客厅, 二楼配套超市), 1栋物业楼, 1栋幼儿园 (12班制)
目前阶段	8.1日开始认筹, 认筹1万抵2万, 截止目前认筹约140组, 预计9月中旬首开楼栋3#、4#、6#、共154套。预计价格9500-10500元/m ² , 可首付分期 (首付两万, 剩余3年6次; 首付两万, 剩余5年10次, 前3年无息, 后两年利息10%)

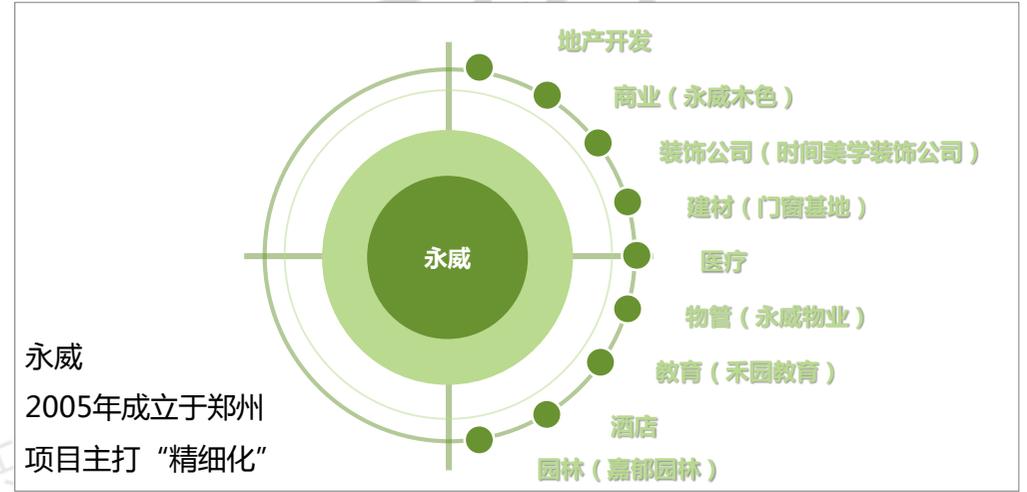
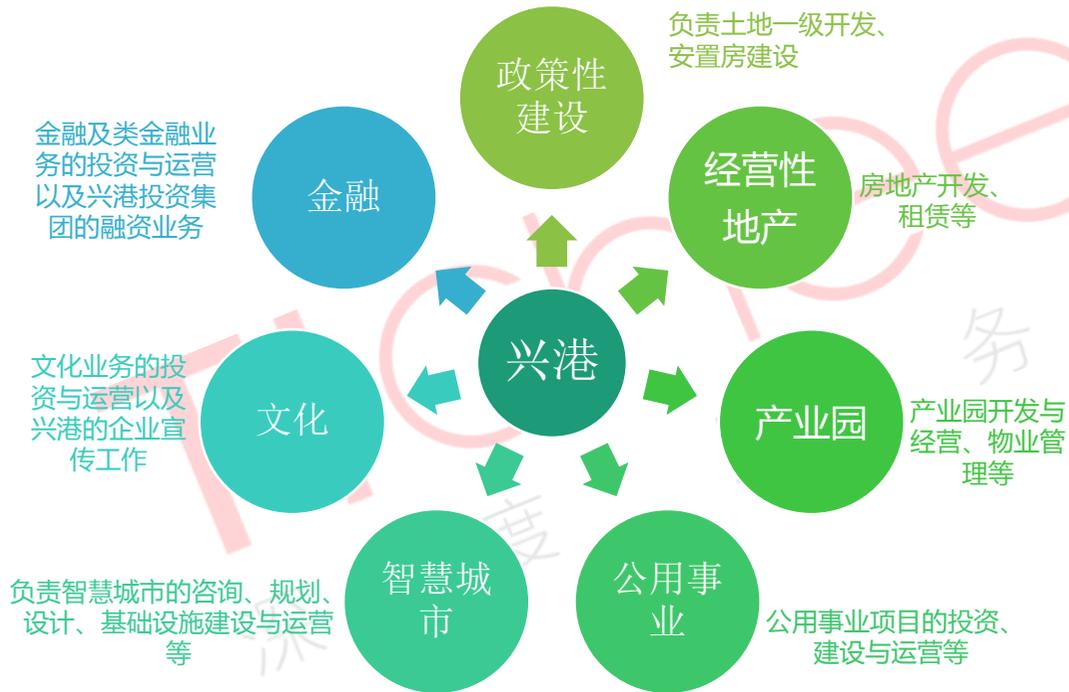


楼市分享-新盘 (兴港永威和园-房企介绍)

和园为兴港首个全资建设+永威轻资产项目。兴港为航空港区管委会下属国有独资企业，在港区有土地一级整理等业务，合作开发有云著，盛世城邦等项目；永威主打产品的精细化，以产品及物业等作为品牌背书

兴港为2012年10月9日成立，愿景为“做受尊重的城市运营商”，以“服务空港建设、助力经济发展”为使命，围绕航空港实验区“三年打基础、五年成规模、十年立新城”的总体目标发展。

当前公司下属7个板块协同发展：



楼市分享-新盘 (兴港永威和园-地块指标)

项目共南北两个地块，由兴港拿地，分为两期开发，总占地198.2亩。其中一期为南地块，占地100.4亩，建面13.4万m²



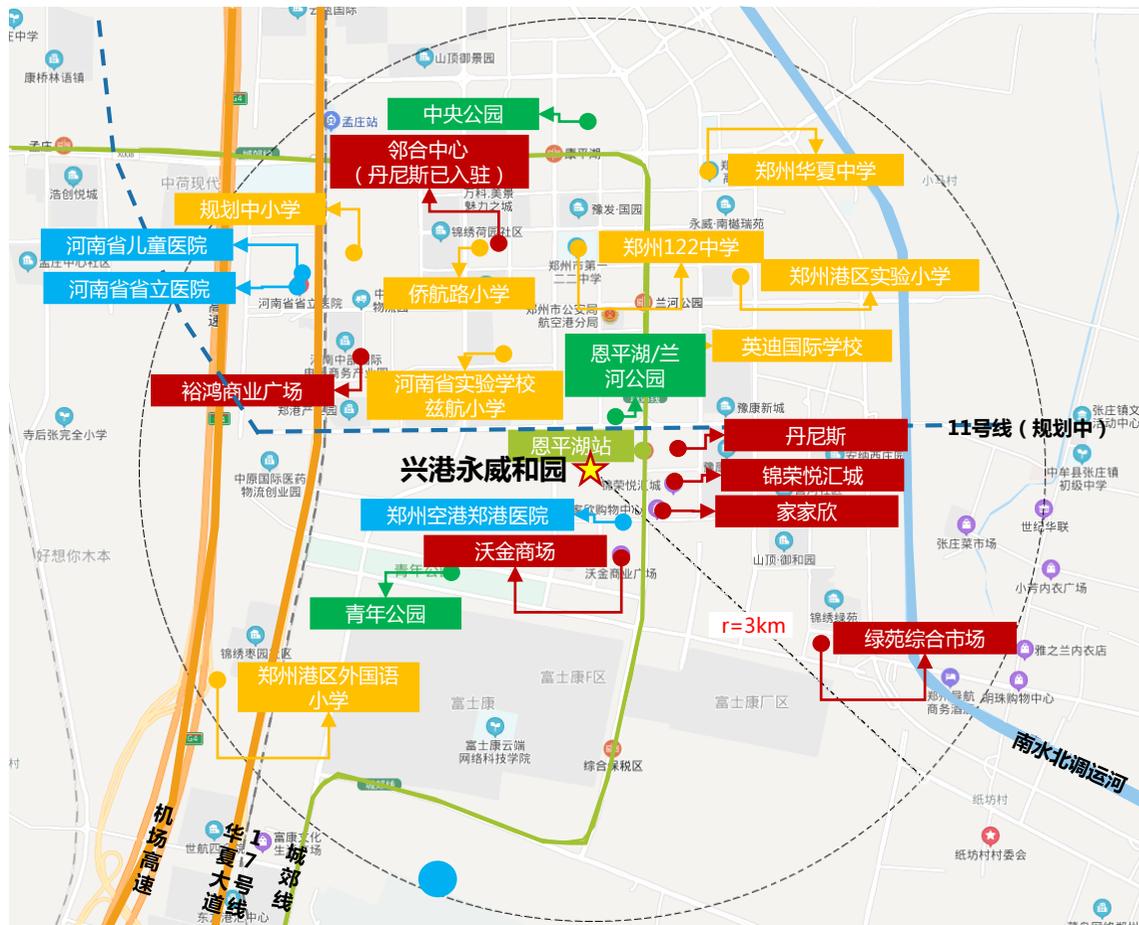
□ 控规图则



区域	板块	土地编号	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	房企	出让方式	成交时间	备注
航空港区	北港板块	郑港出〔2018〕76号	鄱阳湖路（郑港六路）以南、凌风街（郑港三街）以东	100.4	住宅兼商业	> 1, < 2.0	290	2175	0%	郑州航空港区建港实业有限公司	兴港	招拍挂	2018/6/5	一期
航空港区	北港板块	郑港出〔2019〕123号（网）	鄱阳湖路（郑港六路）以南、凌风街（郑港三街）以东	97.8	住宅兼商业	> 1.0, < 2.0	419	3142	1%	郑州航空港恒港置业有限公司	兴港	招拍挂	2019/12/26	二期储备

楼市分享-新盘 (兴港永威和园-周边配套)

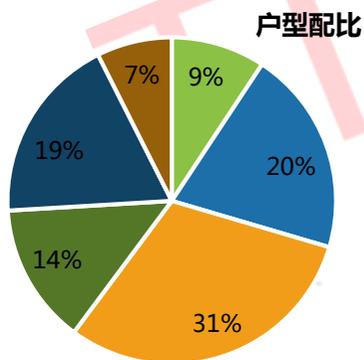
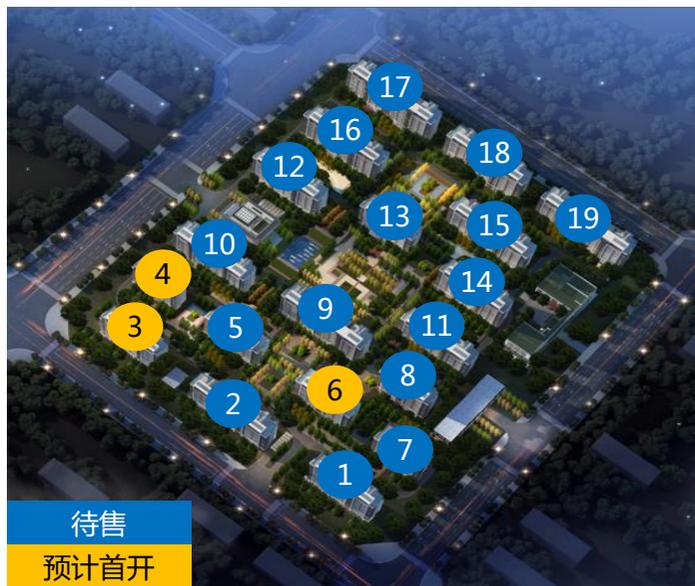
项目位于北港核心，配套较为齐全，有兹航小学（公办）、英迪国际学校（私立）等教育配套，邻近郑港医院能满足社区就医需求，周边邻锦荣商圈，项目距离城郊线恩平湖站约300米，能享受地铁利好



配套	等级	具体项目	距离(km)
商业	商业广场	家家欣	0.4
	商业中心	锦荣悦汇城	0.5
	商业中心	丹尼斯 (待建)	0.5
	商业广场	沃金商业广场	0.55
	购物中心	邻合中心 (丹尼斯购物中心入驻)	1.6
	商业广场	裕鸿商业广场	1.7
医疗	二甲	郑州航空港郑港医院	0.3
	三甲	河南省省立医院	2.3
	三甲	河南省儿童医院	2.3
教育	一站式学校	英迪国际学校 (私立)	0.75
	小学	河南省实验学校兹航小学 (就近)	0.9
	中学	郑州市122中学	1.4
	中小学	郑州港区实验小学	1.5
	小学	桥航路小学	1.6
	中学	郑州华夏中学	2
	中小学	规划中小学	2.1
	小学	港区外国语小学	2.7
景观	市政公园	恩平湖/兰河公园	0.4
	市政公园	青年公园	1
	市政运河	南水北调运河	2
	市政公园	中央公园	2.27

楼市分享-新盘 (兴港永威和园-户型配比)

项目由19栋11F洋房组成，全1T2布局，规划户数1187户。产品设计偏刚需，81-97m²小面积产品占比达60%，121-122m²三室/四室产品占约33%，140m²四室产品7%。预计9月中旬首开3/4/6#，共计154套



- 81m²两室一厅一卫
- 88m²三室两厅一卫
- 97m²三室两厅一卫
- 121m²四室两厅两卫
- 122m²三室两厅两卫
- 140m²四室两厅两卫

物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排布	面积：m ²	户型	套数	套数占比
洋房	1	3	1T2	11	88+97+81+81+97+88	81	两室一厅一卫	22	2%
						88	三室两厅一卫	22	2%
						97	三室两厅一卫	22	2%
	2/18	3			121*6	121	四室两厅两卫	132	11%
						81	两室一厅一卫	44	4%
	3	3			81+81+81+81+97+88	88	三室两厅一卫	11	1%
						97	三室两厅一卫	11	1%
						88	三室两厅一卫	44	4%
	4/7	2			88+97+97+88	97	三室两厅一卫	44	4%
						88	三室两厅一卫	22	2%
	5/6	2			88+121+122+140	121	四室两厅两卫	22	2%
						122	三室两厅两卫	22	2%
						140	四室两厅两卫	22	2%
						88	三室两厅一卫	11	1%
	8	2			122+122+121+88	121	四室两厅两卫	11	1%
						122	三室两厅两卫	22	2%
						122*6	三室两厅两卫	66	6%
	10/17	4			88+97+81+81+97+97+97+88	81	两室一厅一卫	44	4%
						88	三室两厅一卫	44	4%
97			三室两厅一卫	88		7%			
11/12/14	3	88+97+97+97+97+88	88	三室两厅一卫	66	6%			
			97	三室两厅一卫	132	11%			
13	2	140+122+122+140	122	三室两厅两卫	22	2%			
			140	四室两厅两卫	22	2%			
15/16	3	140+140+122+122+122+122	122	三室两厅两卫	88	7%			
			140	四室两厅两卫	44	4%			
19 (含一间物业用房)	4	88+97+97+97+97+97+97+88	88	三室两厅一卫	21	2%			
			97	三室两厅一卫	66	6%			
合计								1187	100%

楼市分享-新盘 (兴港永威和园-平层图)

项目均为11F洋房，均为标准层设计，除阳台及飘窗外无面积赠送。户型涵盖81m²两室、88-122m²三室以及121/140m²四室，产品1T2布局，板式设计，项目限高45米，容积率基本做满，户型整体设计较为狭长，刚需属性强，无亮点

3#平层图



81m²两室两厅一卫 81m²两室两厅一卫 81m²两室两厅一卫 81m²两室两厅一卫 97m²三室两厅一卫 88m²三室两厅一卫

4#平层图



88m²三室两厅一卫 97m²三室两厅一卫 97m²三室两厅一卫 88m²三室两厅一卫

6#平层图



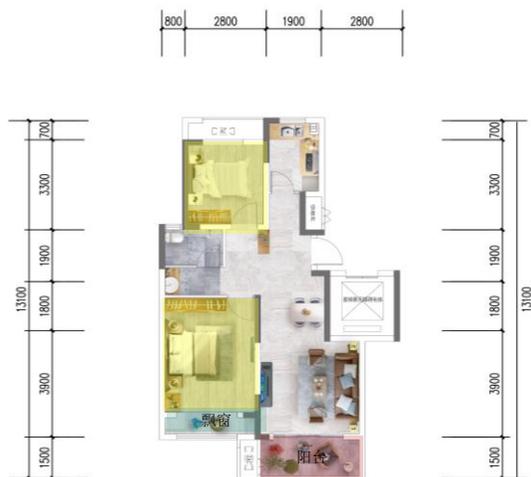
88m²三室两厅一卫 121m²四室两厅两卫 122m²三室两厅两卫 140m²四室两厅两卫

首期3/4/6/8/9#已取得预售证，共计264套。其中首开3/4/6#，共计154套房源。

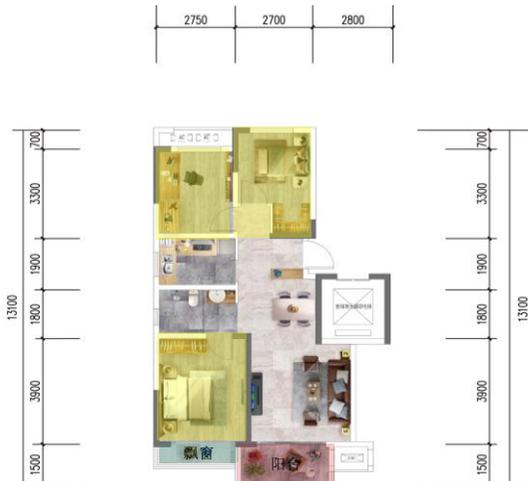
楼市分享-新盘 (兴港永威和园-户型分析)

81-97m²为项目主力户型，户型多进深较长，不利于室内采光，且部分户型次卧设计拐角太多，造成一定的面积浪费，但相对周边竞品，小户型洋房较为稀缺，项目占一定优势

A 两室两厅一卫 81m²



B 三室两厅一卫 88m²



C 三室两厅一卫 97m²

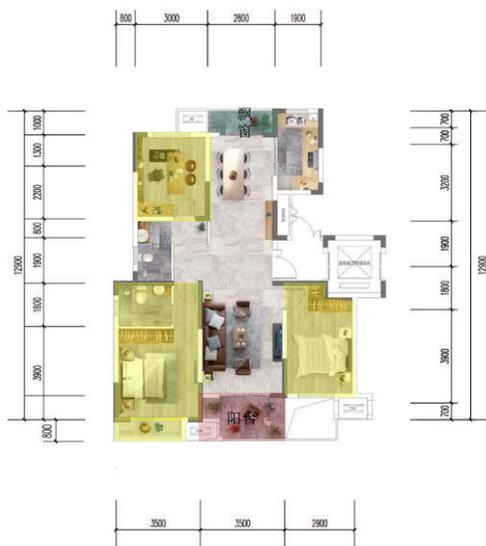


户型编号	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	公摊	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台功能
A	81	边	两室一卫	通透	20%	1T2	2	3.6*3.9	4.3*3.3	3.3*2.8	—	—	6.9	13.1	否	1	洗晒衣物、休闲
B	88	边	三室一卫	通透	20%	1T2	2	3.65*3.9	3.9*3.2	4.0*2.7	3.3*2.75	—	6.85	13.1	否	1	洗晒衣物、休闲
C	97	边	三室一卫	通透	20%	1T2	3	3.3*3.9	3.9*3.0	3.9*2.7	3.3*2.85	—	9.0	13.1	是	1	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (兴港永威和园-户型分析)

122m²大三室、121/140四室均为三开间朝南，其中122/140m²户型为南北双向阳台设计，设计采光性较好。但整体户型设计浪费面积较多，相对竞品无优势

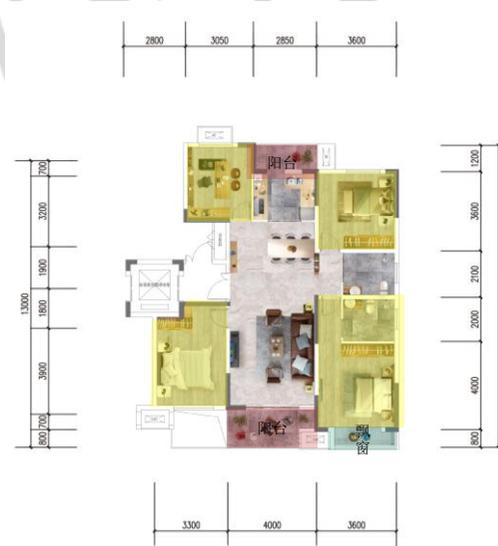
D 三室两厅两卫 122m²



E 四室两厅两卫 121m²



F 四室两厅两卫 140m²



户型编号	面积：m ²	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
D	122	边	三室两卫	通透	20%	1T2	3	3.5*3.9	5.7*3.5	5.0*2.9	4.5*3.0	—	9.9	13.0	是	2	洗晒衣物、休闲
E	121	边	四室两卫	通透	20%	1T2	3	3.5*3.2	5.7*3.5	4.3*2.9	3.6*2.7	3.6*3.0	9.9	13.0	是	1	洗晒衣物、休闲
F	140	边	四室两卫	通透	20%	1T2	3	4.0*6.0	6.0*3.6	5.0*2.9	3.6*3.6	3.6*3.05	10.9	13.0	否	2	洗晒衣物、休闲

楼市分享-新盘 (兴港永威和园-建筑风格)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目为现代建筑风格，采用板式设计以及错落式排布，保证户型的采光性；项目售楼部于9月5日开放，但工法展示厅未开，景观，毛坯交付等细节暂未释放



优势：

- 项目位于北港核心区，周边教育、商业、医疗等配套齐全，距城郊线恩平湖站仅300米，能享受到地铁利好；
- 项目打造纯11F低密洋房社区，户型涵盖81-140两室-四室，整体置业门槛较低，面对客群较广
- 项目由港区国资委旗下兴港集团全资，永威轻资产合作开发，周边交付项目永威南樾品质及物业等输出品牌效果较好

劣势：

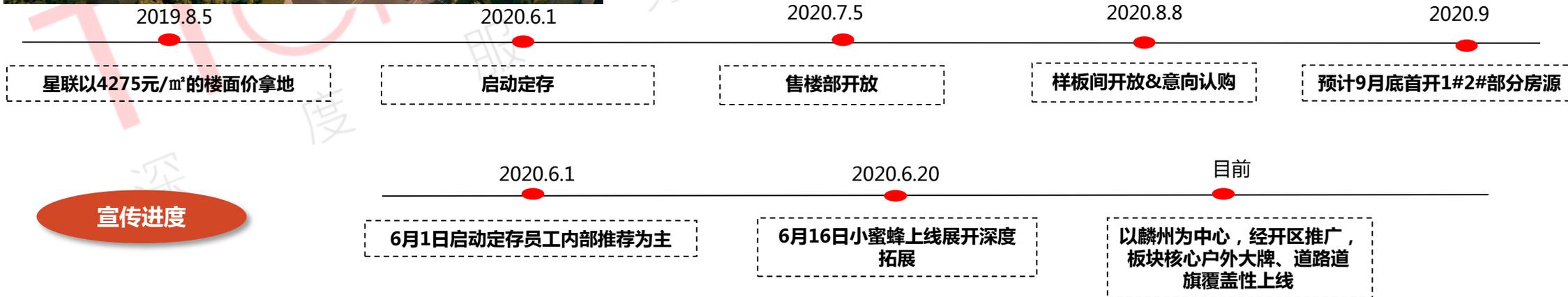
- 社区南邻富士康公寓，居住环境较嘈杂，拉低项目居住品质
- 项目产品定位低密洋房，但小户型占比较多，户型设计刚需属性强且浪费面积较多，改善需求较弱

楼市分享-新盘 (星联樾棠-项目概况)

占地50亩，规划8栋高层，精装交付;目前处于认筹阶段，预计9月底首开



位置	经开区物流园前程大道与美辰路交叉口
开发商	河南星之航置业有限公司
占地面积	50亩
容积率	3.5
建筑面积	地上建面11.67万方
绿化率	35%
总户数	1145户
车位	1202个
装修	精装 (精装标准1500元/m ²)
物业类型	高层
物业公司	河南星联芒果物业有限公司
营售团队	自销
目前阶段	8.8样板间开放，现认筹阶段，预计9月底首开1#2#部分房源，预计价格10500元/m ² 左右

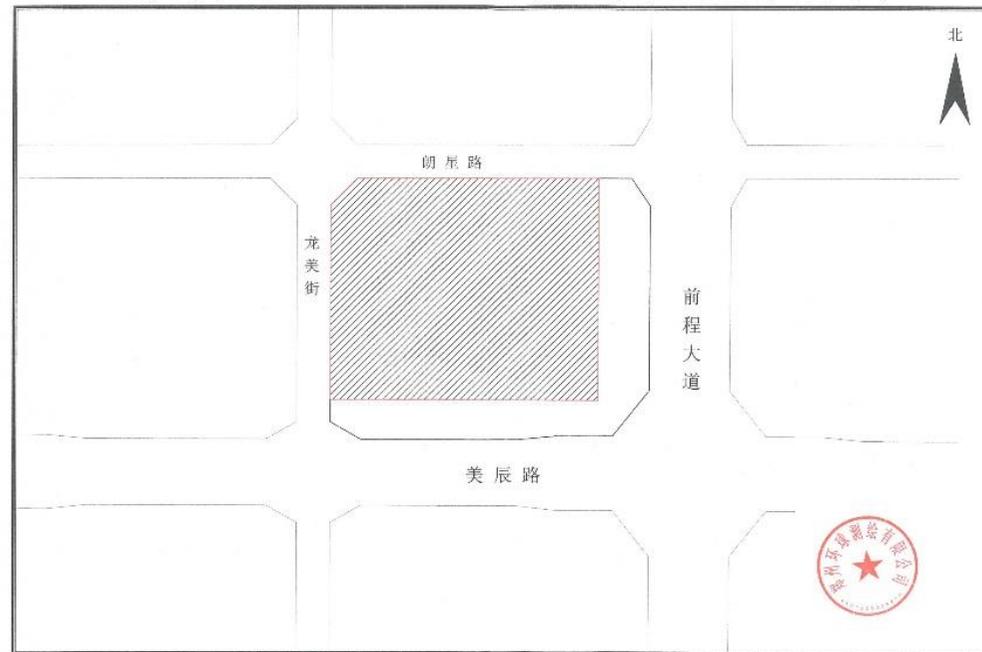


楼市分享-新盘 (星联樾棠-地块指标)

项目位于经开区物流园内，总占地50亩，分一期开发，容积率3.5，地上总建面11.67万 m^2 ；该地块于2019年8月5日由星联以49907万元竞得；其地块西侧为英地的储备地块，项目周围有三块规划教育用地



牟政出【2019】51号地块位置示意图



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	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
郑政经开出[2019]018号(网)	经开区	朗星路以南、龙美街以东、美辰路以北、前程大道以西	50	住宅	11.67	3.5	997	4275	19%	河南新图腾置业有限公司	挂牌	2019/8/5

楼市分享-新盘 (星联樾棠-区域配套)

距离13号地铁线宇通南站约400米；临近梦湖CBD (1.2km)，周边有凤河等绿化及水系，后期景观资源较为丰富,小区内规划5000m²幼儿园和入户大门处自建500m²沿街底商，当前周边学校资质较低，但地块周围有政府规划三块教育用地，后期可改善教育资源问题；周边大型商业较为匮乏，公共交通不足



序号	1	2	3	4	5	6
交通资源	13号地铁线	14号地铁线	万三公路	郑民高速	南三环	前程大道
	宇通南站 (距离项目500米)	宇通南站 (规划中)	距离4km	距离3km	距离2km	毗邻
商业配套	社区内规划入户底商	麟洲商业广场	丹尼斯全日鲜			
	500m ²	2.4km	400m			
教育资源	芦医庙肖庄小学	经开区和谐幼儿园	经开区九龙东贾实验幼儿园	圣德国际双语幼儿园	朗星路小学	锦凤小学
	公立600m	公立600m	公立800m	私立1km	公立(规划中)	公里1.3km
医疗资源	郑大二附院新院区	九龙卫生院				
	三级甲等 (目前门诊已开1.2km)	1.7km				
景观资源	梦湖	凤河	龙渠			
	市级 (在建1.2km)	市级 (在建1km)	市级 (1.2km)			

楼市分享-新盘 (星联樾棠-周边现状)

周边商业配套丹尼斯处于营业状态，可满足居民的日常基本需求；郑大二附院门诊部已开始营业；周边主干道较为发达，但公共交通较为缺乏，目前落位配套能级不高，居住氛围欠佳

丹尼斯



和谐幼儿园



周边路况



龙美小学



美辰路



郑大二附院



楼市分享-新盘 (星联樾棠-户型配比)

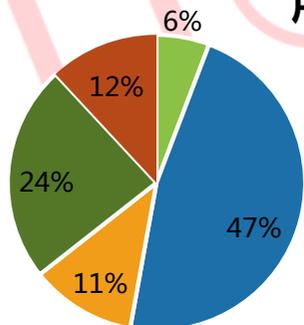
规划8栋33-34层高层住宅及1栋12班制幼儿园，规划户数1145套，机动车停车位1202个。高层户型规划75m²两房、89/98/110m²的三房以及125m²的四房，其中89m²的三房为主力户型，占比47%，整体定位偏刚需，预计9月底首开1#、2#部分房源



自建5000m²幼儿园

预计首开

户型配比



- 75m²两室两厅一卫
- 89m²三室两厅一卫
- 98m²三室两厅两卫
- 110m²三室两厅两卫
- 125m²四室两厅两卫

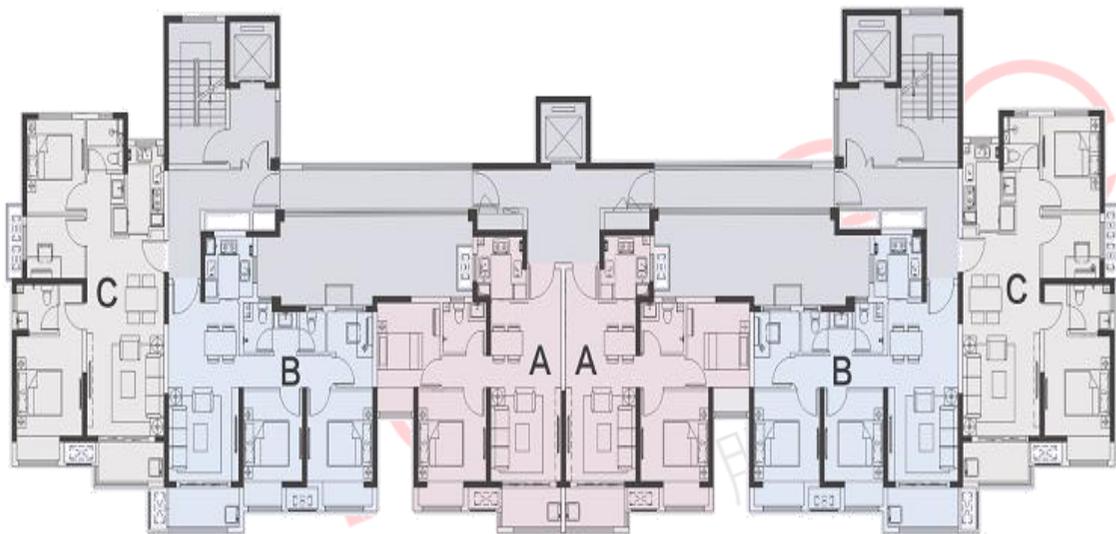
备注：1#包含部分配套用房

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积 (m ²)	房型	套数	占比
高层	1#	1D	3T6	33F	98+89+75+75+89+98	75	两室两厅一卫	66	6%
						89	三室两厅一卫	63	6%
						98	三室两厅两卫	64	6%
	2#	1D	2T4	34F	125+89+89+125	89	三室两厅一卫	68	6%
						125	四室两厅两卫	68	6%
	3#	1D	2T4	34F	98+89+89+98	89	三室两厅两卫	68	6%
						98	三室两厅两卫	68	6%
	5#	1D	2T4	34F	110+89+89+110	89	三室两厅一卫	68	6%
						110	三室两厅两卫	68	6%
	6#	1D	2T4	34F	110+89+89+125	89	三室两厅一卫	68	6%
						110	三室两厅两卫	34	3%
						125	四室两厅两卫	34	3%
	7#	1D	2T4	34F	110+89+89+110	89	三室两厅一卫	68	6%
						110	三室两厅两卫	68	6%
	8#	1D	2T4	34F	110+89+89+110	89	三室两厅一卫	68	6%
						110	三室两厅两卫	68	6%
	9#	1D	2T4	34F	110+89+89+110	89	三室两厅一卫	68	6%
						110	三室两厅两卫	68	6%
合计								1145	100%

楼市分享-新盘 (星联樾棠-平层图)

高层1#为33F, 1D3T6, 剩余楼栋均为34F, 1D2T4, 户型包含75m²两房, 89/98/110m²三房、以及125m²四房; 中间连接部分为分离式核心筒设计, 改善中间户通风采光情况; 整体得房率为74-76%

高层1#平层图



98m²三室两厅两卫

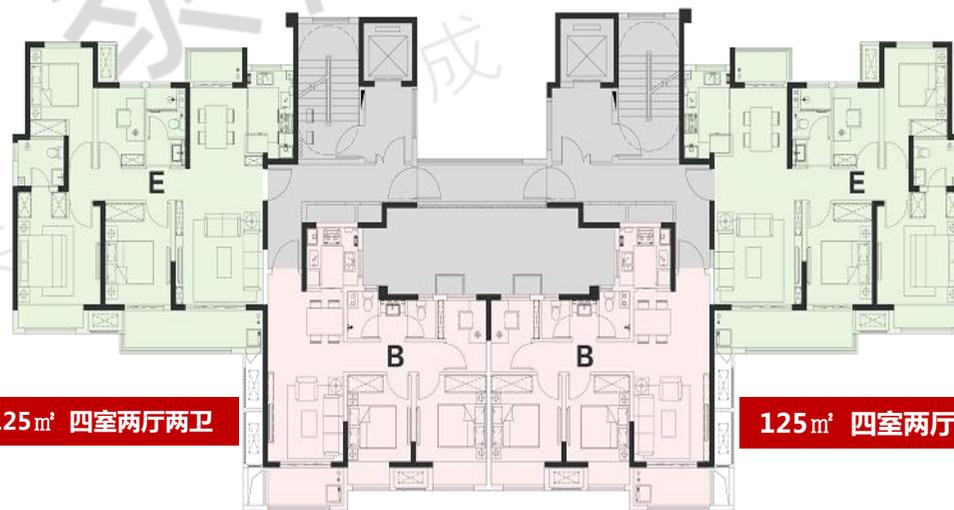
89m²三室两厅一卫

75m²两室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

98m²三室两厅两卫

高层2#平层图



125m² 四室两厅两卫

125m² 四室两厅两卫

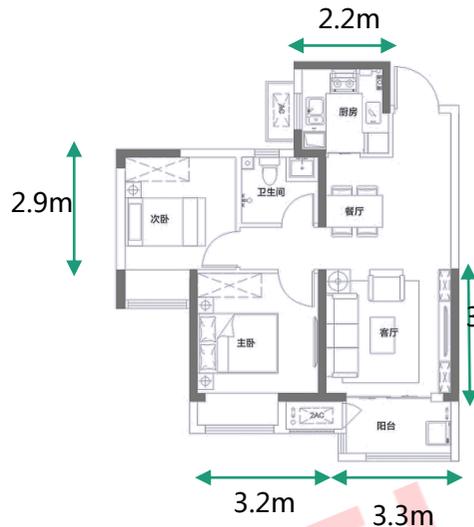
89m²三室两厅一卫

89m²三室两厅一卫

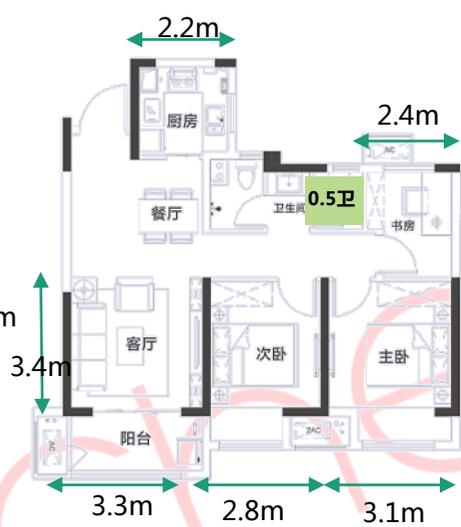
楼市分享-新盘 (星联樾棠-户型分析)

户型设计紧凑，采光充分；飘窗全送（不可打），客厅阳台半送；其中89m²户型1.5卫设计，增强便捷性，但压缩北向房间面积，后期只能作为书房使用，125m²户型南北双阳台设计，大限度延展生活空间，且赠送面积较多

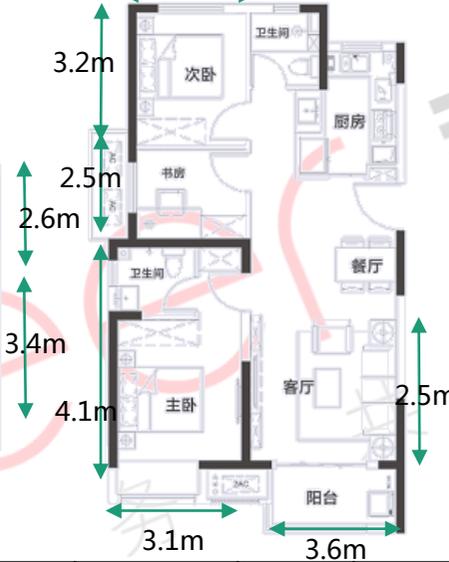
75m² 两室两厅一卫



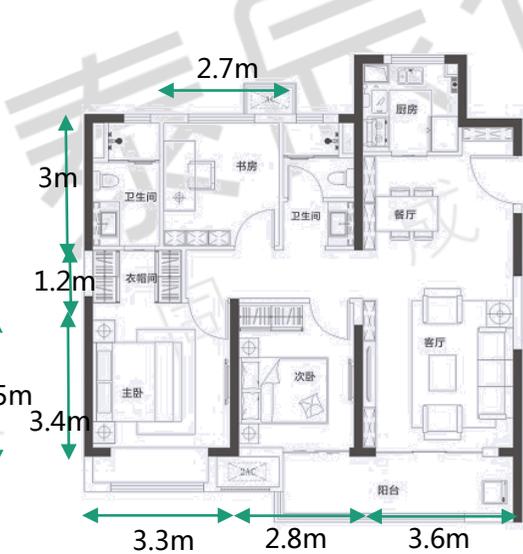
89m² 三室两厅1.5卫



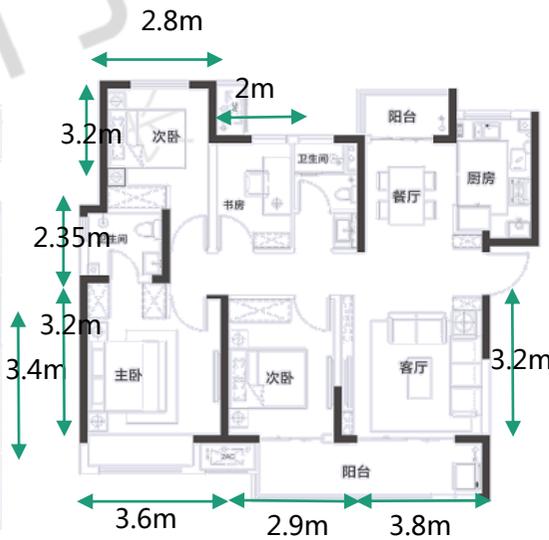
98m² 三室两厅两卫



110m² 三室两厅两卫



125m² 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	赠送率	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	75	中	两房一卫	半通透	26%	3%	2.1	3T6	3	3.3*3.2	3.2*3.2	—	—	—	6.5	7.6	否	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
2	89	中	三房1.5卫	半通透	25%	2%	2.1	3T6/2T4	3	3.3*3.4	3.1*3.4	2.8*3.4	2.4*2.6	—	9.4	9	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
3	98	边	三房两卫	通透	25%	3%	2.7	3T6/2T4	2	3.6*2.5	3.1*4.1	2.65*3.2	2.65*2.5	—	6.7	9.8	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
4	110	边	三房两卫	通透	25%	4%	4.8	2T4	3	3.6*3.4	3.3*7.6	2.8*3.4	—	2.7*3	9.7	7.6	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
5	125	边	四房两卫	通透	24%	5%	5.85	2T4	3	3.8*3.2	3.6*5.55	2.9*3.2	2.8*3.2	2*2.65	10.3	8.75	是	明	2	洗晒衣物, 休闲, 可改造

楼市分享-新盘 (星联樾棠-景观效果图)

Ticheer
深度服务 共同成长

项目整体采用新古典主义建筑风格；墙体采用真石漆+干挂石材；园区内提供全生命周期社区配套，可满足不同年龄段需求

入户大堂



园林景观



青少年活动场所



儿童娱乐场所



外立面



入户大门
沿街底商



楼市分享-新盘 (星联樾棠-精装展示)

项目整体采用精装交付，对外释放精装标准为1500元/m²；标配地暖、新风系统、指纹密码锁、三层中空玻璃，厨房用具配备老板/方太/科勒/摩恩或同档次其它品牌，墙面采用立邦/大宝乳胶漆或同档次其它品牌，目前只开放89m²样板间

类别	交付标准	
入户玄关	入户门	兴事达/美心或同档次其它品牌
	指纹密码锁	德施曼/坚朗或其他同档次品牌
	玄关柜	意大利宝/水性科天或同档次其他品牌
	天花板	石膏板+立邦/大宝乳胶漆或同档次其他品牌
客餐厅	地面	大自然/圣象强化木地板或同档次其他品牌
	天花板	局部石膏板+立邦大宝乳胶漆或同档次其他品牌+窗帘盒
	墙面	立邦/大宝乳胶漆或同档次其他品牌+PVC踢脚线
卫生间	地面	大自然/圣象强化木地板或同档次其他品牌
	马桶	TOTO/科勒或同档次其他品牌
	面盆、龙头	TOTO/科勒或同档次其他品牌
	花洒	TOTO/科勒或同档次其他品牌
	镜柜、台盆柜	意大利宝/水性科天或同档次其他品牌
厨房	卫生间门	PVC覆膜复合门及门套
	天花板	铝扣板集成吊顶
	墙面	品牌定制瓷砖
	地面	品牌瓷砖+天然石材门槛石
	橱柜	意大利宝/水性科天或同档次其他品牌
	油烟机	老板/方太或同档次其他品牌
	燃气灶	老板/方太或同档次其他品牌
阳台	龙头、水槽	科勒/摩恩或同档次其他品牌
	厨房门	玻璃推拉门
	天花板	立邦/大宝防水乳胶漆或同档次其他品牌
卧室	地漏	防臭地漏
	阳台门	推拉门(断桥铝合金型材+三层中空玻璃)
	天花板	局部石膏板吊顶+立邦/大宝乳胶漆或同档次其他品牌
	墙面	立邦/大宝乳胶漆或同档次其他品牌
设备	地面	大自然/圣象强化木地板或同档次其他品牌
	卧室门	PVC覆膜复合门及门套
	定制收纳柜	意大利宝/水性科天或同档次其他品牌
	开关插座	西门子/西蒙或同档次其他品牌
	灯饰	欧普、三雄极光或其他同档次品牌
	新风系统	纽诺/森德或同档次其他品牌
设备	卫生间暖气片	钢制暖气片
	供暖系统	品牌地暖



该项目位于经开区物流园前程大道与美辰路交叉口，对外路网发达，临近梦湖CBD和龙渠，景观资源丰富，观赏性较高，小区规划为刚需楼盘，容积率较高，居住舒适性欠佳

项目地块距离规划13号地铁线宇通南站仅400米，后期出行便利，目前板块处于初期发展阶段，规划大量工业及物流用地，后期规划商业、教育、医疗等配套处在待建阶段，配套设施亟需完善，目前内部居住氛围不足

作为去年土拍热度较高区域，8月同期竞得该区域地块的有保利/金茂、和英地房企。目前保利金茂时光悦已开盘，高层（精装）均价为10500元/m²，英地为储备地块，暂无动静；11月份路劲正荣和兴港和昌竞得同区域净地地块，目前都处于待售状态，预计10月份开盘，未来该片区多项目入市，产品同质化严重，竞争较为激烈，去化难度较大

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>