

10月22日，郑州市公共资源交易中心发布2022年第三批次集中供地公告，共计供应23宗地块（一批次15宗地/二批次17宗地），其中20宗城改用地、3宗公开地（郑东新区2宗，高新区1宗），总占地约1712亩，计容建面333万㎡，总起拍价172.7亿元。将于11月25日集中出让。

郑国土资交易告字〔2022〕19号

发布时间：2022-10-22

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

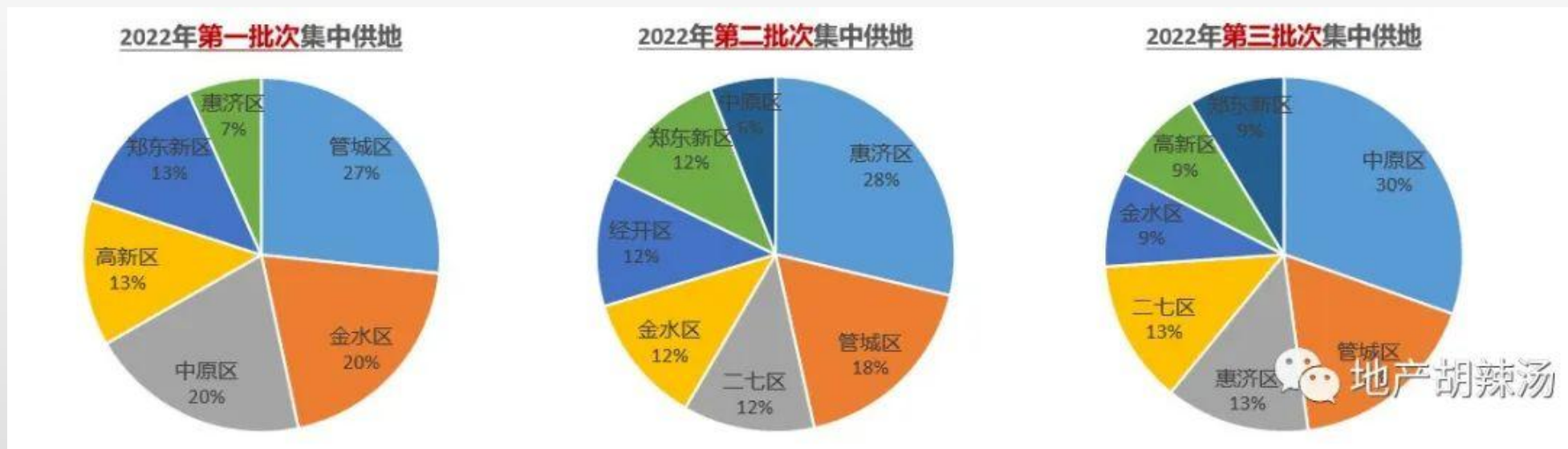
郑国土资交易告字〔2022〕19号

经郑州市人民政府批准,郑州市自然资源和规划局，郑州市自然资源和规划局郑东新区分局、郑州高新技术产业开发区管委会国土规划住建局决定以网上挂牌方式出让郑政东出〔2022〕11、20号（网）地块，郑政高出〔2022〕6号、7号地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布。现将有关事项公告如下：

与前两次相比，第三批集中供地，在供地数量、规模及起拍总价等方面均有明显提高，但多为项目后期城改用地，公开净地仅3宗，较前两次均有收缩。

2022年	供地宗数 (宗)	供地亩数 (亩)	供地建面 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	公开地数量 (宗)
一批次	15	995	207	104.7	4
二批次	17	1216	227	126.5	6
三批次	23	1712	333	172.7	3
三批次较二批次	35%	41%	47%	37%	-50%
三批次较一批次	53%	72%	61%	65%	-25%

分区域来看，三批次供地中惠济区3宗、金水区2宗、中原区7宗、二七区3宗、管城区4宗、高新区2宗、郑东新区2宗。与前两次相比，主力供地区域由管城区、金水区、惠济区向中原区+管城区转变。



此次出让郑国土资交易告字〔2022〕18号公告中郑政出〔2022〕43、44、45、53、54、55、56、57号（网）地块为城中村改造项目用地，郑政出〔2022〕39、40、41、42、46、47、48、49、50、51、52、53号（网）地块为合村并城改造项目用地，郑国土资交易告字〔2022〕19号公告中郑政高出〔2022〕7号（网）地块为合村并城改造项目用地，其中：

郑政出〔2022〕39号（网）地块需使用A类复垦券13.394亩

郑政出〔2022〕40号（网）地块需使用A类复垦券47.496亩

郑政出〔2022〕41号（网）地块需使用A类复垦券97.648亩

郑政出〔2022〕42号（网）地块需使用A类复垦券60.0048亩

郑政出〔2022〕44号（网）地块需使用A类复垦券92.5442亩

郑政出〔2022〕45号（网）地块需使用A类复垦券39.531亩

郑政出〔2022〕46号（网）地块需使用A类复垦券39.397亩

郑政出〔2022〕47号（网）地块需使用A类复垦券79.168亩

郑政出〔2022〕48号（网）地块需使用A类复垦券48.115亩

郑政出〔2022〕49号（网）地块需使用A类复垦券50.003亩

郑政出〔2022〕50号（网）地块需使用A类复垦券66.240亩

郑政出〔2022〕51号（网）地块需使用A类复垦券76.818亩

郑政出〔2022〕52号（网）地块需使用A类复垦券119.518亩

郑政出〔2022〕53号（网）地块需使用A类复垦券33.864亩

郑政出〔2022〕54号（网）地块需使用A类复垦券62.948亩

郑政出〔2022〕55号（网）地块需使用A类复垦券75.041亩，

郑政出〔2022〕56号（网）地块需使用A类复垦券35.605亩

郑政出〔2022〕57号（网）地块需使用A类复垦券26.864亩

郑政高出〔2022〕7号（网）地块需使用A类复垦券62.558亩

土地出让成交后，竞得人及时到郑州市自然资源和规划局挂钩办办理相关手续。

另外：郑政出〔2022〕39、40、41、42、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57号（网）地块应采用装配式技术建设。

我们重点看一下郑国土资交易告字〔2022〕19号公告中的三宗公开地，即郑政东出〔2022〕11、20号（网）地块、郑政高出〔2022〕6号（网）地块：

1、郑政东出〔2022〕11（网）地块

土地位置：永平路北、黄河南路西

基础指标：占地面积182745.74m²，约合274亩，容积率1.0-3.58

规划用途：地上：城镇住宅用地、零售商业、餐饮、旅馆用地兼容商务金融用地；地下：零售商业、餐饮用地、交通服务场站用地





地块要求：郑政东出〔2022〕11号（网）地块需使用A类复垦券185.546亩，应采用装配式技术建设。地块商品住宅综合销售价格：毛坯均价 ≤ 21500 元/ m^2 ，装修标准 ≤ 4300 元/ m^2 ，兼容35-40%商务用地，配建公共租赁住房。

地块为产业用地，产业实施方案以郑东新区管理委员会出具的《郑东新区管委会关于一宗国有建设用地产业的实施方案》（郑东产业用地文〔2022〕10号）为准。

2、郑政东出〔2022〕20（网）地块

土地位置：龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东

基础指标：占地面积116838.63m²，约合175亩，容积率1.0-2.433

规划用途：地上：城镇住宅用地、商务金融用地兼容零售商业、餐饮、旅馆用地；地下：零售商业、餐饮用地、交通服务场站用地





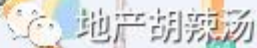
地块要求：郑政东出〔2022〕20号（网）地块需使用A类复垦券99.723亩，应采用装配式技术建设。地块商品住宅综合销售价格：毛坯均价 ≤ 31300 元/ m^2 ，装修标准 ≤ 4700 元/ m^2 ，兼容35-40%商业用地。

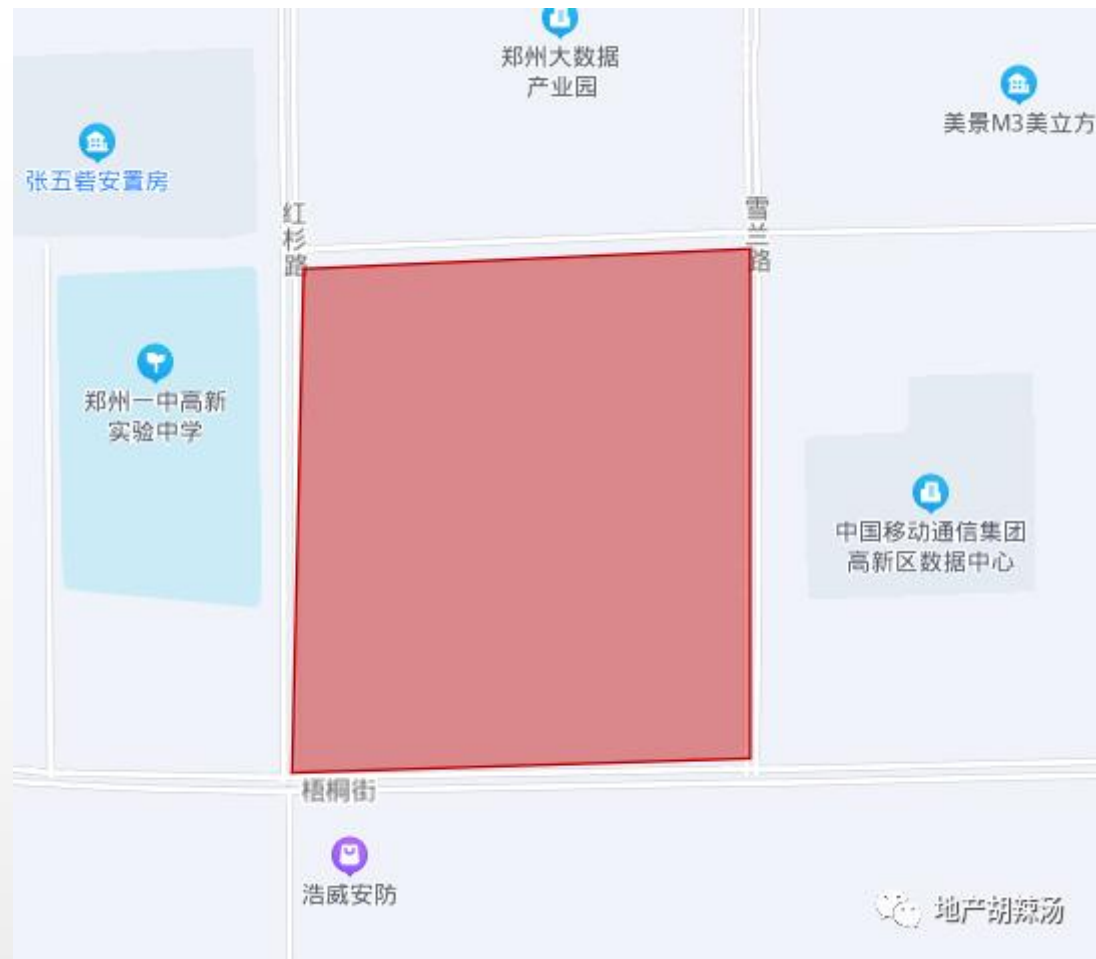
地块为产业用地，产业实施方案以郑东新区管理委员会出具的《郑东新区管委会关于一宗国有建设用地产业的实施方案》（郑东产业用地文〔2022〕7号）为准。

土地位置：梧桐街北、红杉路东

基础指标：占地面积136919.44m²，约合55亩，容积率1.0-2.9

规划用途：城镇住宅（地下交通服务场站用地）





地块要求：郑政高出〔2022〕6号（网）地块需使用A类复垦券50.280亩，应采用装配式技术建设。地块商品住宅综合销售价格：毛坯均价 ≤ 12020 元/ m^2 ，装修标准 ≤ 2404 元/ m^2 ，划拨幼儿园面积3399.98 m^2 。

以下是供应明细表（含土地开发模式及建设要求）：

郑州2022年三批集中供地——“10.22”土地供应明细表（2022.11.25竞拍 泰辰市场监控）										
区域	土地 编号	土地位置	商品房/安置	建面 (万㎡)	容积率	起拍总价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/㎡)	土地开发模式	
惠济区	39号	金柳路东、颐和路北	商品房	2.23	2.5	7493	559	3356	古荥张定邦岭军峪合村并城项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
惠济区	40号	金柳路东、通济大道（绿达路）南	商品房	7.92	2.5	26846	565	3391	古荥张定邦岭军峪合村并城项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
金水区	41号	柳科路（鸿业路）南、鸿才路（郑港辅路）西	商品房	13.02	2	77107	790	5922	任庄小金庄社区合村并城项目（一期）	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
金水区	42号	城大道（金城大道）南、文赋街（杨槐路）	商品房	14.00	2.8	68707	916	4907	河村合村并城项目	应采用装配式技术建设，兼容商业建筑面积不超过20%，配建6班制幼儿园
中原区	43号	朱屯路北、西站北街西	安置	8.92	3.2	54105	1294	6066	西十里铺（朱屯三期）城改	配建小于89197平方米安置房，2班制幼儿园
中原区	44号	煤仓街南、西站北街东	安开混合	29.45	3.8	157366	1354	5344	西十里铺（朱屯三期）城改	应采用装配式技术建设，配建安置房60058平方米，配建12班制幼儿园
中原区	45号	金麟路南、玉祥路东	商品房	7.91	3	31062	786	3929	三王庄城改	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
二七区	46号	思源路南、宣华街西	商品房	5.25	2	27606	701	5255	与寨镇张寨、姜河、湾刘合村并城项目刘胡洞、水磨、王庄合村并城改造项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
二七区	47号	南四环南、晨东路西	商品房	13.19	2.5	58733	742	4451	与寨镇张寨、姜河、湾刘合村并城项目刘胡洞、水磨、王庄合村并城改造项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
二七区	48号	思源路南、晨中路东	商品房	6.42	2	33807	703	5270	刘胡洞、水磨、王庄合村并城改造项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米，配建6班制幼儿园
管城区	49号	浥江西路（豫一路）南、明珠路西	商品房	10.00	3	38537	771	3853	苏庄八郎寨合村并城改造项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米，配建12班制幼儿园
管城区	50号	左江路（豫二路）南、长兴路西	商品房	11.04	2.5	49007	740	4439	苏庄八郎寨合村并城改造项目	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
管城区	51号	潮河东路东、豫十路南	商品房	12.80	2.5	55259	719	4316	南曹新村、杨园村、李马庄村合村并城	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米，配建幼儿园
管城区	52号	浥江西路南、中州大道西	商品房	27.89	3.5	98619	825	3536	渠南片区合村并城	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米，配建幼儿园
惠济区	53号	滨河路北、金杯北路（国城路）西	商品房	4.52	2	26786	791	5932	苏屯城改	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
中原区	54号	长椿路西、郑峪路北	商品房	11.33	2.7	50174	797	4428	常庄城改	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
中原区	55号	郑峪路北、庄文路西	商品房	14.51	2.9	59854	798	4126	常庄城改	应采用装配式技术建设
中原区	56号	高铁北路南、汇文路西	商品房	7.12	3	28788	809	4043	刁沟城改	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
中原区	57号	凯达路南、汇龙路西	商品房	6.27	3.5	23880	889	3810	段庄、郭厂、冯湾、道李村城改一期	应采用装配式技术建设，单套住房建筑面积禁止超过144平方米
郑东新区	11号	永平路北、黄河南路西	商品房	65.42	3.58	367700	1341	5620	公开地	毛坯均价≤21500，装修标准≤4300，应采用装配式技术建设，兼容35-40%商务用地，配建公共租赁住房
郑东新区	20号	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东	商品房	28.43	2.433	298200	1701	10490	公开地	毛坯均价≤31300，装修标准≤4700，应采用装配式技术建设，兼容35-40%商业用地
高新区	6号	梧桐街北、红杉路东	商品房	10.71	2.9	37730	681	3524	公开地	毛坯均价≤12020，装修标准≤2404，应采用装配式技术建设，配建幼儿园399.99平方米
高新区	7号	枣园路东、明达路南	商品房	15.01	3.6	50111	801	3338	赵村棚改	应采用装配式技术建设
合计				333.35	—	1727477	—			