

郑州房地产市场周报

【2023年第23期】

(6月05日-6月11日)

目录

contents

01

行业资讯

02

土地市场

03

楼市表现

04

新盘分享

核心内容摘要

政策速览

- ①前5个月我国进出口总值16.77万亿元人民币，同比增长4.7%；
- ②广西发文提出房企获预售许可前不得销售商品房；
- ③腾讯&万科战略合作，共创数字管理新范式；
- ④青岛、合肥发布二批供地清单/宁波、上海等地持续供地；

01

土地/楼市速递

- **土地：**郑州本周郑东新区供应两宗住宅净地；
- **楼市：**①本周共计9个住宅项目预售前公示，合计1610套，建面22.34万㎡；
- ②节后市场平销期：城郊市场分化，城区受开盘影响及典型项目支撑下稍有回升，成交量环比+13%；郊区颓势持续，环比-1%；
- ③本周共计5盘推售，推出880套房源，去化率9%。

02

周度总结

当前郑州各项政策支持力度基本探底，但市场情绪仍低，节点后平销期市场热度归于平淡，客户观望情绪浓厚，整体成交表现不佳；

本周受典型项目去化及开盘加推影响，市区成交稍有回升，近郊走势趋降；取证量大幅上涨，但仅有5项目推售，整体推盘热度虽有上升但仍处低位。

1.1 行业资讯——全国：多部门发布5月统计数据，财新PMI/CPI/进出口数据向好

1、中国5月财新服务业PMI57.1，创两年半以来次高增速（2023.06.05）



- 6月5日公布的5月财新中国通用服务业经营活动指数（服务业PMI）录得57.1，较4月上升0.7个百分点，为2020年12月以来次高，仅低于2023年3月。此前公布的财新中国制造业PMI回升1.4个百分点至50.9，时隔两个月重回扩张区间；5月财新中国综合PMI上升2.0个百分点至55.6，创2021年以来新高。

2、海关总署：前5个月我国进出口总值16.77万亿元人民币，同比增长4.7%（2023.06.07）



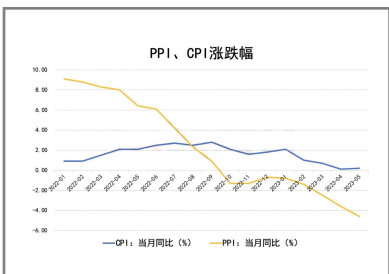
- 6月7日，海关总署发布数据，今年前5个月，我国进出口总值16.77万亿元人民币，同比（下同）增长4.7%。其中，出口9.62万亿元，增长8.1%；进口7.15万亿元，增长0.5%；贸易顺差2.47万亿元，扩大38%。今年5月份，我国进出口3.45万亿元，增长0.5%。

3、住建部：2022年全国公积金发放个人住房贷款11841.85亿元（2023.06.08）



- 6月8日，住建部官网消息，住建部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2022年年度报告》（简称《报告》）。《报告》显示，2022年，全国共发放了住房公积金个人住房贷款247.75万笔，发放金额11841.85亿元。截至2022年底，个人住房贷款率78.94%。

4、国家统计局：5月CPI同比涨幅扩大，PPI延续低位运行（2023.06.09）



- 国家统计局6月9日发布数据显示，5月全国CPI（居民消费价格指数）同比上涨0.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；PPI同比下降4.6%，降幅比上月扩大1.0个百分点。CPI同比涨幅时隔三个月后再度回升。分项来看，5月食品价格上涨1.0%，涨幅比上月扩大0.6个百分点，影响CPI上涨约0.19个百分点。其中，鲜菜价格下降1.7%，降幅比上月收窄11.8个百分点；同时，猪肉价格则由上月上涨4.0%转为下降3.2%。受大宗商品价格传导 PPI延续探底，5月PPI同比增速继续下滑至-4.6%，低于市场预期，自去年10月以来，已连续8个月负增长。从环比增速来看，当月PPI下降0.9%，降幅比上月扩大0.4个百分点。

1.2 行业资讯——城市：广西发文提出房企获预售许可前不得销售商品房

1、南通市通州区：出台新购房补贴政策，最高补贴房款总额的1.5%（2023.06.05）



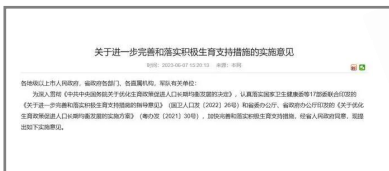
- 南通市通州区住建局、区财政局和通州自然资源和规划局联合印发了《关于促进全区房地产市场消费的意见》（以下简称《意见》）的通知，最高补贴房款总额的1.5%。①自2023年6月1日起至2023年12月31日：凡在通州区购买家庭首套或改善性二套新建普通商品住房建筑面积144平方米(含)以下的住宅，给予房款总额1.5%的购房补贴；建筑面积144平方米以上的住宅，给予房款总额1%的购房补贴。②企业一次性购买区内同一楼盘新建普通商品住宅5套(含)以上，将按房款总额给予1%的购房补贴。

2、广西：房企获预售许可前不得销售商品房（2023.06.06）



- 6月5日，广西壮族自治区住房和城乡建设厅网站消息，广西5月27日印发《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》(2023年修订)，**通知提出，在获得预售许可之前，房企不得开展商品房销售活动，不得订立与拟销售商品房有关的意向合同条款，不得收取预售价以外的费用。另外，商品房预售所得款项，应当全部存入预售资金监管专用账户。**

3、广东：有序实施一对夫妻可生育三个子女政策，住房政策向多子女家庭倾斜（2023.06.07）



- 6月7日，广东省卫生健康委员会、广东省发展改革委等17部门联合发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》，提出①支持普惠托育服务壮大发展，各地市要编制出台“一老一小”整体解决方案；②加快发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难；③对在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可适当提高租房提取额度，或按照实际房租支出提取住房公积金。

4、南昌：服务型公寓的配套用房不得销售，不享受义务教育配套（2023.06.08）



- 6月8日消息，南昌市人民政府官网披露了关于印发《南昌市服务型公寓建设管理规定（试行）》的通知，适用于南昌市城市中心城区。**根据该规定，服务型公寓宜全装修，其配套用房不得销售；不享受幼儿园、中小学等义务教育配套，若教育配套富余可按照教育部门相关政策执行；供水、供电、供气价格按商业标准收费。另外，服务型公寓建筑标准层层高不大于5.0米等。**

1.3 行业资讯——房企：腾讯&万科战略合作，共创数字管理新范式

1、中交地产：定增募不超35亿获深交所通过（2023.06.05）



- 6月5日，中交地产发布向特定对象发行股票募集说明书(二次修订稿)。本次发行股票募集资金总额不超过350,000.00万元（含本数）。本次募集资金在扣除发行费用后，拟用于以下项目：长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园、惠州紫薇春晓、天津春映海河、补充流动资金。

2、腾讯与万科开启战略合作：以企业微信为起点共创数字管理新范式（2023.06.06）



- 6月6日，腾讯公司与万科集团在深圳共同签署战略合作协议，双方将整合各自优势资源进行全方位战略合作，以企业微信为起点共创数字管理新范式。其中作为这次战略合作首个落地项目，企业微信将成为万科的移动数字化“底座”，对内横向连通房地产开发、物业服务、长租公寓等8大业务。

3、建发集团：拟发行15亿元可续期公司债，用于偿还有息债务（2023.06.07）



- 6月7日，厦门建发集团有限公司发布有关2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书。本期债券发行总额不超过15亿元（含15亿元），利率未定，不设定增信措施。本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

4、融创：提请股东大会授予董事发行不超已发行股份数目的20%新股（2023.06.07）



- 6月7日，融创中国发布公告称，于股东周年大会上，将提呈一项普通决议案，动议授予董事发行授权，以行使本公司权力配发、发行及处理本公司股本中的新股份，最多可达相当于通过有关该项发行授权的决议案当日本公司已发行股份数目的20%。（最多为10.9亿股股份）

1、青岛：今年第二批次拟出让住宅用地详细清单正式发布（2023.06.05）



- 6月5日，青州市市辖区2023年第二批次拟出让住宅用地详细清单正式发布，共计出让地块14宗，占地面积约48.8万㎡，总建筑面积约124.54万㎡。拟出让时间段跨度同样为3个月，6月3日~9月3日。此次计划出让的14宗地块，主要分布在市北、李沧、崂山、城阳和西海岸。

2、合肥：发布第四轮供地以及年度第二批居住用地拟出让详细清单（2023.06.05）

序号	片区	位置	地块编号	占地面积(亩)	出让年限	容积率	起始总价	起始总价(万元)	起始楼面价(元/㎡)
1	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023001号	20.26	居住	≤2.0	1000	17709.6	2017.8
2	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023002号	80.31	居住	≤2.0	3000	85116.2	9192.2
3	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023003号	75.84	居住	≤2.0	2800	78115.2	8449.2
4	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023004号	14.76	居住	≤2.0	1100	45074	4883.2
5	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023005号	20.43	居住	≤2.0	1500	27480.5	3107.4
6	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023006号	67.68	居住	≤2.0	900	6448.6	7175.2
7	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023007号	48.82	居住	≤2.0	955	46423.3	5106.7
8	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023008号	27.25	居住	≤2.0	466	12148.5	1352
9	瑶海区	瑶海区瑶海新城	瑶海2023009号	70.3	居住	≤2.0	800	71080	8473.2
合计				376.52				146712.9	15103.3

- 2023年6月5日，合肥土地市场网发布公告，累计出让9宗576.53亩，其中8宗居住用地，1宗安置房用地。包河1宗，瑶海4宗，庐阳3宗，新站1宗，最终将于2023年6月28日现场拍卖。
- 6月7日，合肥市土地网发布了市辖区2023年居住用地拟出让详细清单（第二批）。本批次出让34宗地块面积超3000亩，其中滨湖2宗、包河3宗、蜀山3宗、瑶海12宗、庐阳7宗、高新3宗、经开1宗、新站3宗。本批次出让商品房用地30宗，面积约2807.19亩。

3、宁波：第三轮土拍追加6宗地块，起拍总价104.62亿元（2023.06.07）

序号	地块编号	位置	占地面积(亩)	出让年限	容积率	起始总价	起始总价(万元)	起始楼面价(元/㎡)
1	2023001	鄞州区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
2	2023002	鄞州区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
3	2023003	鄞州区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
4	2023004	鄞州区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
5	2023005	鄞州区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
6	2023006	鄞州区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000

- 6月7日，宁波市自然资源和规划局发布6幅国有建设用地使用权拍卖出让公告。涉及5宗涉宅用地及1宗保障性租赁住房用地。出让时间与6月1日公告出让6宗地块一致，为6月28日，起拍总价为33.62亿元，加上此前挂牌的6宗地块，总起拍价为104.62亿元。

4、上海：二批次供地第一次出让16宗地块，总起拍价389.59亿元（2023.06.08）

序号	地块编号	位置	占地面积(亩)	出让年限	容积率	起始总价	起始总价(万元)	起始楼面价(元/㎡)
1	2023001	浦东新区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
2	2023002	浦东新区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
3	2023003	浦东新区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
4	2023004	浦东新区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
5	2023005	浦东新区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000
6	2023006	浦东新区	1000	居住	≤2.0	1000	10000	10000

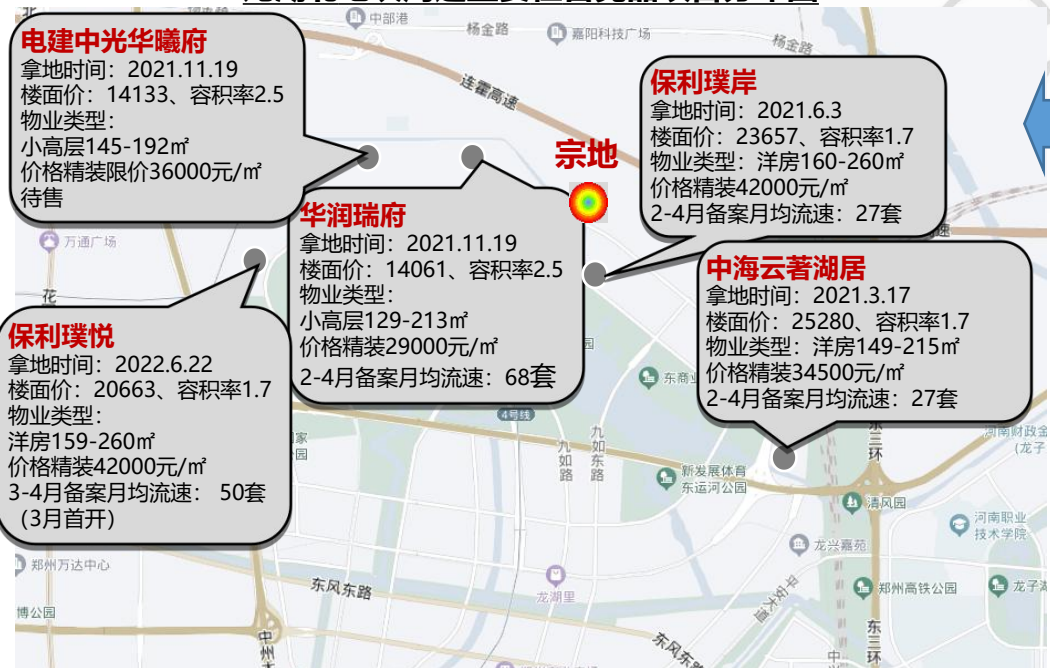
- 6月8日，上海市土地交易市场发布二批次供地第一次挂牌，出让16宗地块，总出让面积约86.68万㎡，总起价约389.59亿元，7月11日起拍。竞拍规则由“达中止价后一次性书面报价”优化为“限价+摇号”。本次出让的地块为上海第二批集中供地中第一次出让的地块，第二次将于6月26日至6月30日间公布住宅用地出让公告9份，并于7月底组织交易活动。

2.1 土地市场——本周郑东新区挂牌2宗净地，合计建面47.3万m²

本周共计供应两宗净地，均为郑东新区核心板块稀缺住宅用地，合计占地249亩，建面47.3万m²；预计7月12日竞拍
其中龙湖北地块容积率2.8高于竞品，周边在售小高层/洋房，精装29000-42000元/m²，流速27-68套；高铁东广场地块东临瀚海晴宇，周边在售新房房源较少，目前华润待补货、海马高层在售，整体均价精装30000、毛坯25000元/m²，流速在29-62套

地块基础信息															
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积	容积率	总建面(万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度(米)	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)	综合房价最高限价	备注
郑东新区	龙湖北	郑政东出〔2023〕2号（网）	郑东新区龙湖区域龙泽东路北、龙运路西	住宅	88263.30 (132亩)	> 1.0; < 2.8	24.71	> 35	<25	<60	315800	2385	12778	毛坯均价≤31000, 装修标准≤4700	应采用装配式建筑技术建设
	高铁东广场	郑政东出〔2023〕3号（网）	郑东新区金水东路南、圃田西路东	住宅兼商办	77937.69 (117亩)	> 2.7; < 2.9	22.60	> 35	<20	< 80（商业、商务小于60）	196600	1682	8698	毛坯均价≤24300, 装修标准≤4900	应采用装配式建筑技术建设, 实施装配式建筑的单体建筑装配率不低于50%

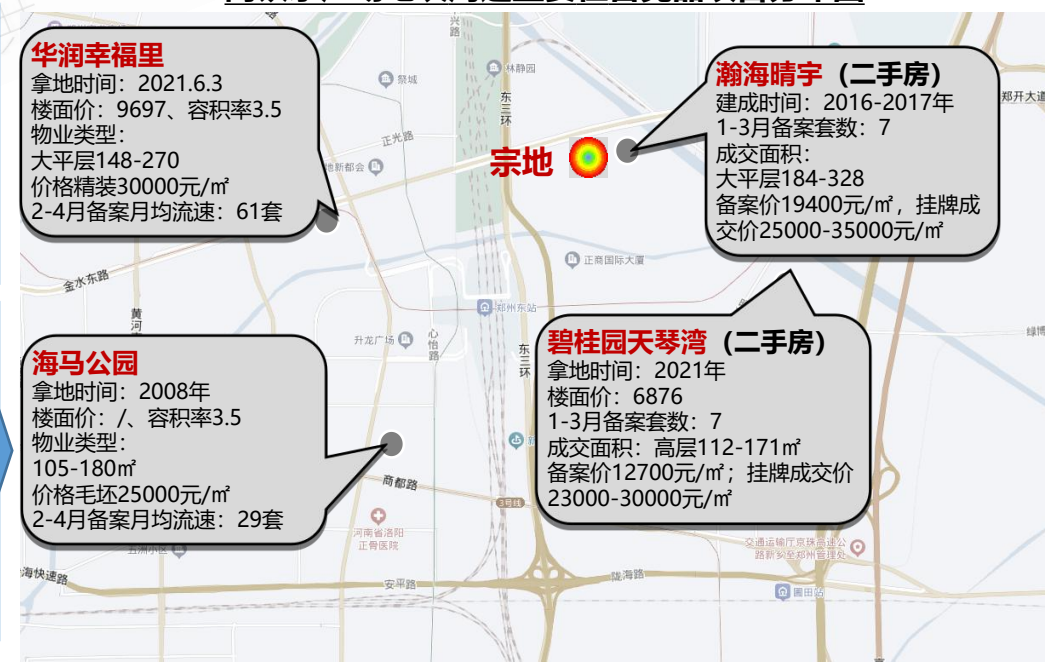
龙湖北地块周边主要在售竞品项目分布图



北龙湖北板块1宗净地，容积率高于在售竞品；竞品华润/电建定位北龙湖入门小高产品，华润在售流速68套，精装价格29000元/m²；保利璞悦/璞岸/中海洋房在售，流速27-50套，精装34500-42000元/m²

高铁东广场板块1宗净地东，临瀚海晴宇项目，竞品有华润幸福里及海马公园新房在售，但货源较少，当前流速29-61套，均价毛坯25000-精装30000元/m²；周边二手房有瀚海晴宇及碧桂园天琴湾，大户型，实际挂牌成交总价较高，去化较慢。

高铁东广场地块周边主要在售竞品项目分布图



3.1 楼市表现——预售：本周9个项目集中取证，分布市区7个/近郊2个

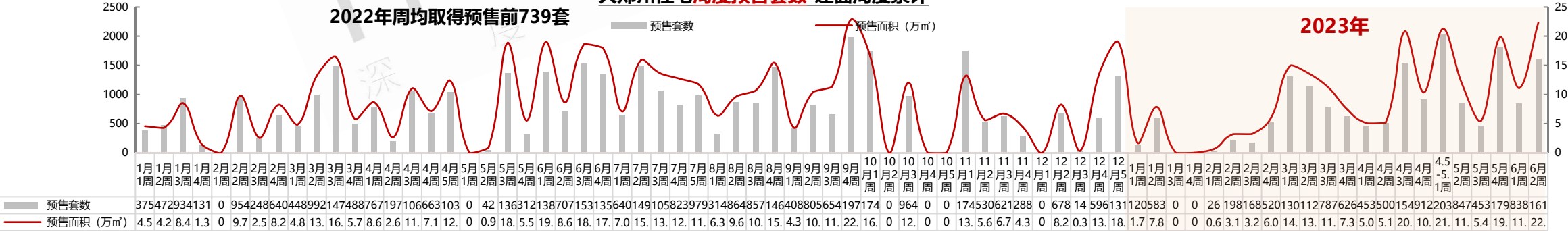
Ticheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

共计9个住宅项目预售前公示，合计1610套，建面22.34万㎡；华润幸福里/融创御湖宸院等项目房源集中取证拉升周度供应量

类型	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2023.6.5/2020.12.10	融创御湖宸院	中原区/侯寨	城改	7/8#	340	3.72	89-143㎡高层	四期占地是14亩，容积率4，规划两栋34层高层，总共340户	本周开盘
	2023.6.5/2022.6.22	越秀金悦文华	金水区/省体育中心	城改	3#	132	1.60	102/123/142㎡高层	路砦城改，占地34.72亩，容积率3.5，共规划5栋高层，毛坯交付	本周开盘
	2023.6.7/2021.06.03	华润幸福里	郑东新区/高铁	净地	5-A座/ 5-B座/ 5-C座	266	5.62	大平层208-244㎡四室/108+187㎡组合户型	总占地191亩，总建面69.93万㎡，规划8栋26-32F高层	预计月底
	2023.6.8/2022.9.21	中建元熙府	经开区/滨河国际新城	净地	10#/11#/12#	252	3.37	小高层109-168㎡	占地129亩，住宅建面21万㎡，容积率2.5，规划20栋17-18F小高层，1579户	待售
	2023.6.9/2021.11.19	郑州洛悦融园	管城区/航海路	净地	4/5#	256	2.86	高层99/129㎡三室、洋房143㎡四室	项目为2021年二批次成交净地，占地84.4亩，建面16.9万方，规划有8栋高层及7栋小高	待售
	2023.6.9/2009.7	新蒲朗晴别院	中原区/碧沙岗	—	3/4/5#	66	1.29	高层100-144㎡，小高层87-147㎡，洋房180-227㎡	总建面5.44万㎡，占地20亩，容积率2.54，规划1栋26F高层、1栋9F小高层及3栋4-7F洋房	待售
	2023.6.9/2021.4.30	亚星锦绣山河	二七区/二七新城	城改	2/5#	174	1.80	主力产品约87-135㎡三房	亚星锦绣山河大二期-祥泰苑，占地36.3亩，总建筑面积：12.11㎡，容积率3.49，规划4栋高层和1栋洋房	待售
近郊	2023.6.8/2021.12.29	普罗理想国	中牟/绿博	城改	35/37/40#	40	0.90	洋房200-280㎡，小高层200-380㎡	总规划住宅4000亩，东3苑183亩，规划5+1F洋房精装交付准现房（2023年6月交付）	待售
	2023.6.8/2021.5.18	正商智慧城	新郑市/南龙湖北	城改	5/7#	84	1.18	高层112-132㎡三房-四房；洋房124-175㎡三房-五房	在售五期，建面14.89万㎡，容积率2.49，规划6栋高层和7栋洋房，面积段涵盖112-175㎡三房/四房/五房	待售
合计						1610	22.34	/		

大郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

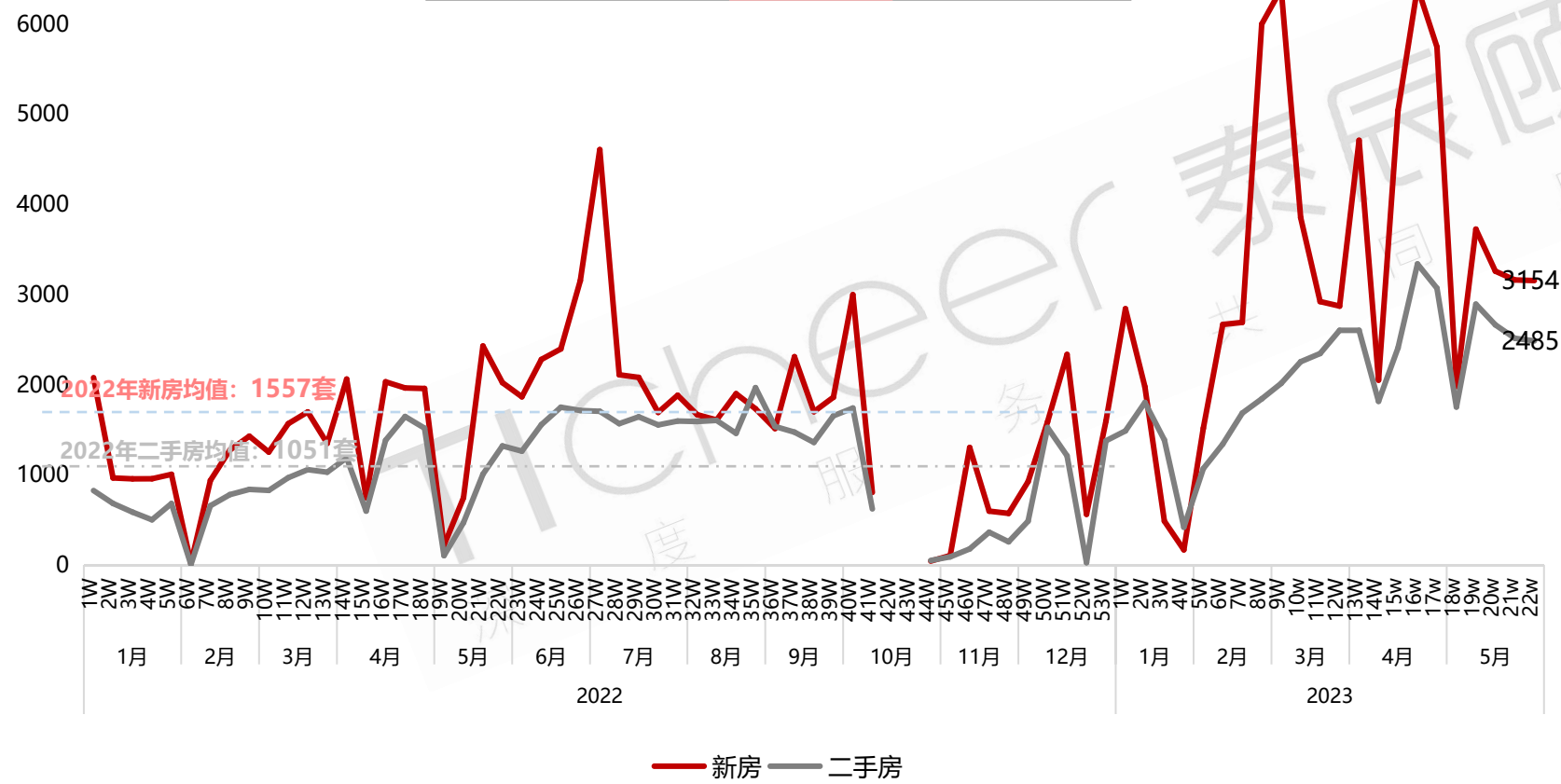
3.2 楼市表现——网签：本周备案量新房环比基本持平、二手房环比微降

cheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

6月1周新房集中网签3154套房源，同比+56%，环比基本持平；
二手房成交2485套房源，同比+188%，环比微降1%，节点性销售热潮散去，市场平销期，备案量基本维持，走势微降

2022.1-2023.6郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房	成交套数	同比	环比
当周	3154	56%	0%
23年周均	3346	115%	/

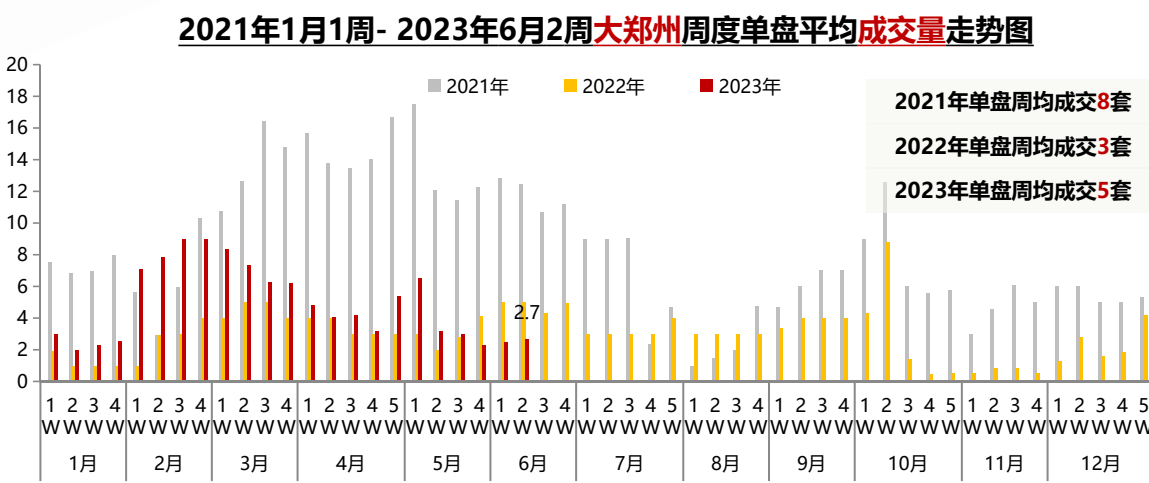
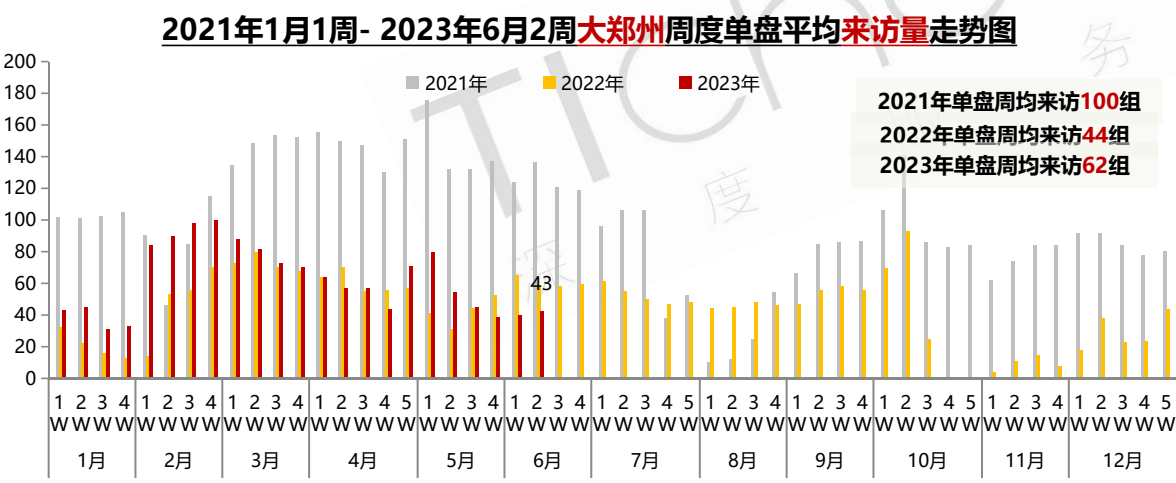
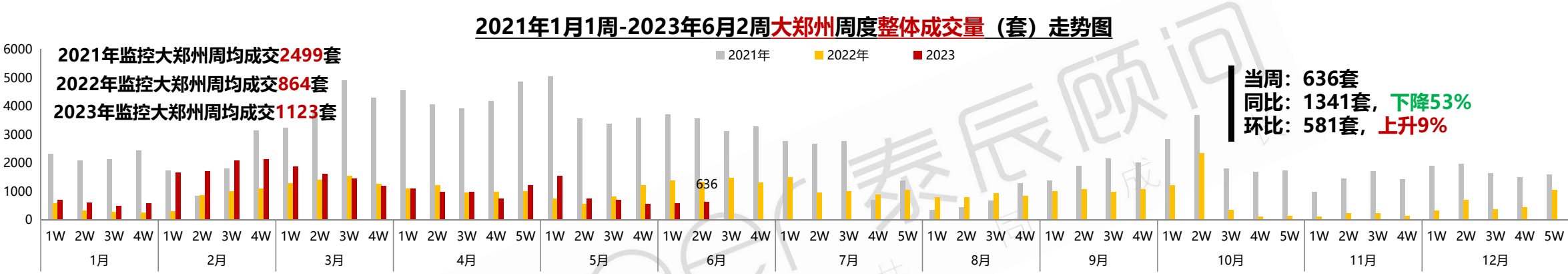
二手房	成交套数	同比	环比
当周	2485	188%	-1%
23年周均	2081	98%	/

注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：5.29-6.4，来源：360房产网

3.3 楼市表现——整体访交：典型项目成交支撑整体去化数据稍有回温

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

大郑州合计成交**636套**，环比**上涨9%**，单盘周均来访**43组**，环比**上涨7%**，单盘周均成交**2.7套**，环比**上涨7%**；
周度整体访交量呈现止跌并且微涨态势，主要受个案项目聚焦/推售去化等影响拉升



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：6月2周（6.05-6.11）大郑州实际监控到项目238个，其中在售项目238个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

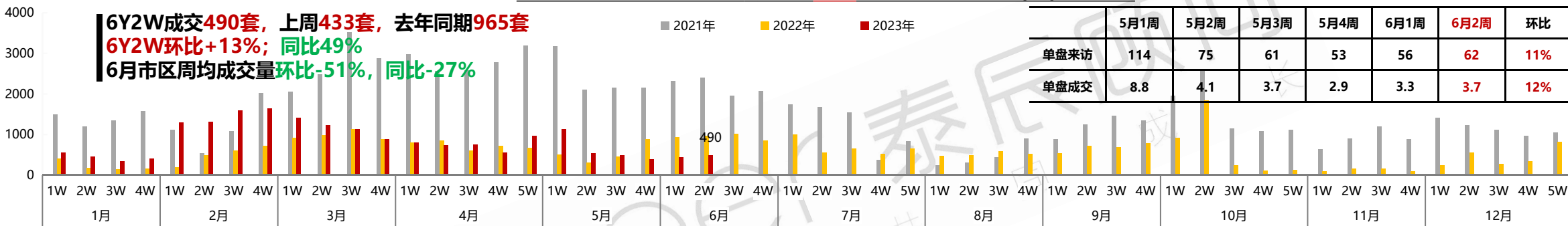
3.3 楼市表现——城郊访交：市区受典型项目去化拉升，郊区成交持续下滑

cheer 泰辰顾问

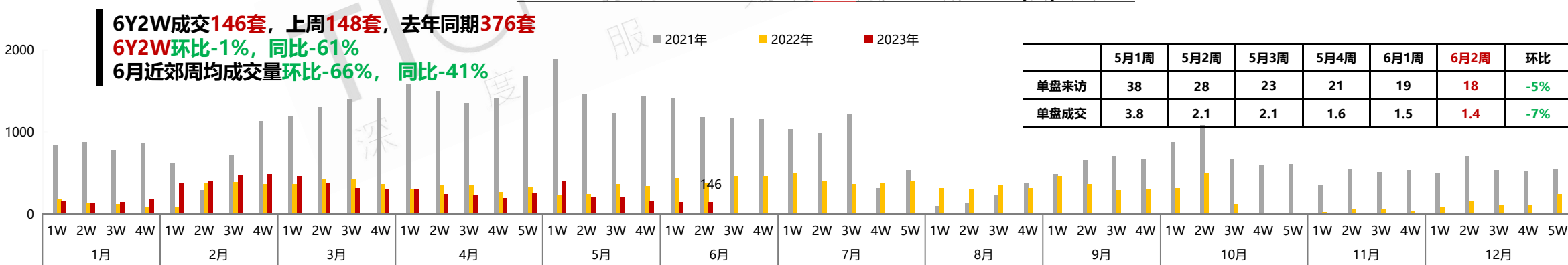
深度服务共同成长

市区总成交490套，环比上升13%；单盘成交3.7套，环比上涨12%，近郊总成交146套，环比下降1%；单盘成交1.4套，环比下降7%；城郊市场分化，城区受开盘影响及典型项目支撑下稍有回升，郊区颓势持续

2021年1月1周-2023年6月2周市区周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年6月2周近郊周度整体成交量（套）走势图



数据来源：泰辰市场监控中心， 6月2周（自然周）市区实际监控到在售项目133个，近郊实际监控到在售项目105个

3.3 楼市表现——项目榜单：TOP15共成交276套，环比上周上涨23%

本周TOP15总成交量环比上升23%，门槛值9套较上周持平；佳源名门橙邦项目聚焦热度较高，周去化58套排名首位，其次为越秀金悦文华取证开盘去化较好；美盛、万科、保利、华润等优质房企/优质项目保持较好的销售韧性

2023年6月2周大郑州项目TOP15成交排名（加推开盘项目标红）

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	分期	分销
1	二七区	佳源名门橙邦	58	毛坯一口价11000-13000	5万网签，剩余一年半三次付清（丽橙苑除外）	贝壳，5万/套+1万奖励
2	金水区	越秀金悦文华	30	毛坯17500-19400	无	无
3	金水区	美盛教育港湾	23	二期毛坯17500-20000，中环精装20000-21000	首付5万网签，剩余交房前付清	贝壳，58，2.5%
4	二七区	万科都会天际&万科大都会	20	高层精装：大都会10700，都会天际11700	无	贝壳，58，1.5%
5	高新区	碧桂园云湖天境	20	毛坯16500-25000	无	无
6	中原区	华润琨瑜府	19	三期毛坯高层12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无	分销2.5%，全民1.5%
7	中原区	万科山河道	16	精装19500-21500	无	贝壳，1.5%
8	惠济区	万科翠湾中城	15	璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	无	贝壳，2-2.5%
9	金水区	美盛金水印	15	高层精装22500	首付5万，剩余交房前付清	贝壳，58，2.5%
10	二七区	保利上城	11	高层9500-9800、洋房12000-13500	无	贝壳，房小宝，佣金1.8%
11	高新区	大正水晶森林	11	高层11700-12300 二期政策：购房补贴10万、加1.5万送10万全屋家装，加3万送负二车位	分期首期5%，剩余交房前一次性	分销贝壳，3万跳4万，100套跳点
12	二七区	亚星锦绣山河	10	高层毛坯：倚澜苑12000-13700，安泰苑11200-13500	首付分期：首付10万，分期两年四次，三年六次	贝壳，佣金1.5%；老业主带访2个点优惠，返老业主千五佣金
13	管城区	龙湖熙上	10	高层精装13600	无	贝壳、58，佣金点数1.5%
14	管城区	碧桂园名门时代城	9	六期锦园精装11000-11800；五期精装10500，特价8500	首付15%，剩余3年36个月或者2年24次（有息）	分销，58，1.5%
15	经开区	电建泷悦华庭	9	一期精装15500-16500，二期精装14000-15000	无	贝壳，分销120以下3万，以上5万

3.4 楼市表现——开盘表现： 共计5盘推售， 去化率9%

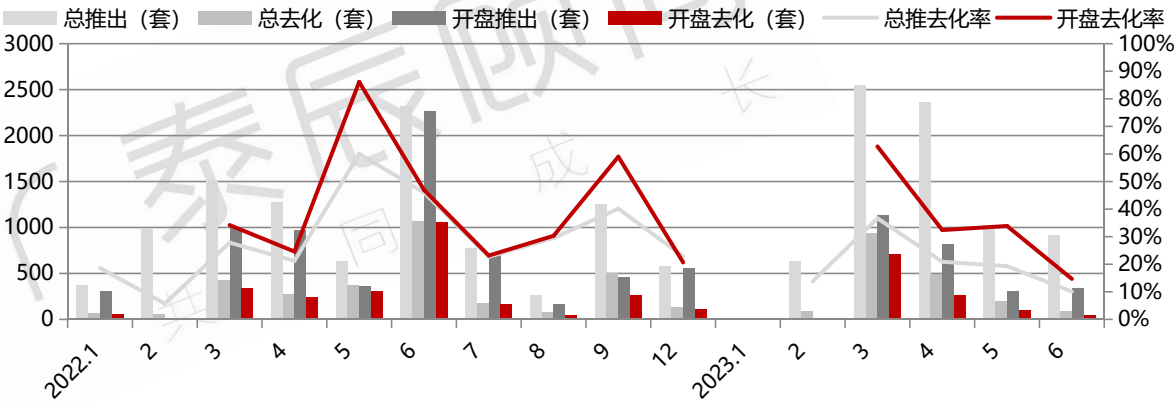
本周2个项目开盘， 另外3个项目平推， 共计5个项目推出880套房源， 去化77套， 去化率9%
其中高新区高新老城板块**碧桂园云湖天境**新盘首开， **三环主城+临西流湖畔+大平层改善产品**， 前期蓄客不足， 去化表现不佳

大郑州6月2周开盘项目分布



数据来源：泰辰市场监控中心

2022.1-2023.6大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年6月2周开盘/平推项目信息汇总							
类型	区域	项目名称	装修情况	成交均价（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
开盘	高新区	碧桂园云湖天境	毛坯	16500-25000	209	20	10%
开盘	金水区	越秀金悦文华	毛坯	17500-19400	131	30	23%
平推	中原区	融创御湖宸院	精装	13000-14000	340	5	1%
平推	管城区	龙湖熙上	精装	13600	132	10	8%
平推	中原区	万科山河道	精装	19500-21500	68	12	18%
合计					880	77	9%

3.4 越秀金悦文华——开盘表现：提前落位高层3号楼，周六对外开盘

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

项目于2023年6月10号开盘，推出高层3#131套房源，累计成交约30套，去化23%，5月15日开始落位，截止开盘前落位约50组，成交价格102㎡17500元/㎡，142㎡19400元/㎡



- 开盘分析：
- 1、项目位于金水北-花园北路板块，连霍以南、渭河以北，区域地段价值高，周边临近城市主干道，交通便利；

2、双国企开发，品质资金问题得以保障，在当下问题房企、楼盘频出背景下，企业优势更加突出；

3、创新高赠送户型，综合得房率超85%，定位以品质首改、刚改为主，项目利用飘窗（全面积赠送），阳台及设备平台（半面积赠送）实现高赠送，达到较强的空间感及居住实用性，从产品上极大提高竞争优势。

4、5月15日开始针对3号楼进行落位，截止开盘前落位约50组，开盘当前转认购30组，去化效果一般，主要由于项目推售节奏较快，3月首开至今已经推出4栋高层，客户量持续吸收。



所属区域	金水区		所属板块	花园北路板块	
项目位置	宏康路，临魏河北路，嵩阳路，长安路合围区域		开发公司	郑州越武房地产开发有限公司（越秀和金水投资的合资公司）	
占地	34.72亩	建面	住宅7.51万㎡	容积率	3.5
营售团队	自销		交房时间	2025年6月30日	
蓄客及到访	5月15日开始针对3号楼进行落位，截止开盘前落位50组				
成交价格	102㎡17500元/㎡，142㎡19400元/㎡				
竞品价格	保利大都汇精装小高17000-20000元/㎡，美盛教育港湾毛坯高层19000元/㎡				
营销政策	蓄客优惠：交2万落位，享受综合7%优惠 首付分期：暂无 分销：无				
客户来源	以金水区30-40岁之间客户为主要来源，多为三口之家，重点关注项目周边教育配套				
预售情况	2023年6月9号取证				

3.4 越秀金悦文华——开盘表现：两户型去化较为均衡，142m²去化稍好

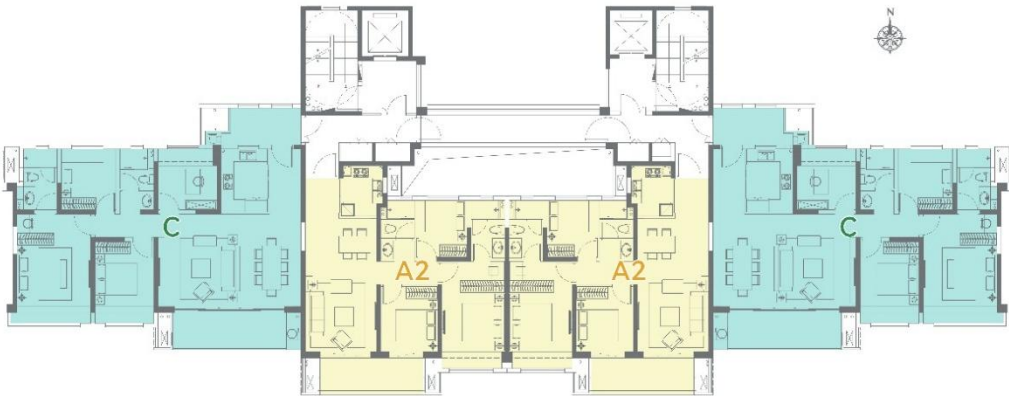
Icheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

分户型看，小户型102m²均价17500元/m²，142m²均价19400元/m²，户型价格及设计较周边竞品来比具有明显优势，本次开盘两户型去化较为均衡

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高: m	户型排列	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#	1D	2T4	33F	3.0	142+102+102+142	三房两厅两卫	102	17500	65	14	22%
								四房两厅两卫	142	19400	66	16	24%
								合计			131	30	23%

高层3#标准层平面图



142m²四房两厅两卫

102m²三房两厅两卫

102m²三房两厅两卫

142m²四房两厅两卫

102m²三房两厅两卫



142m²三房两厅两卫



3.4 龙湖熙上——平推表现：无蓄客平销，去化较差

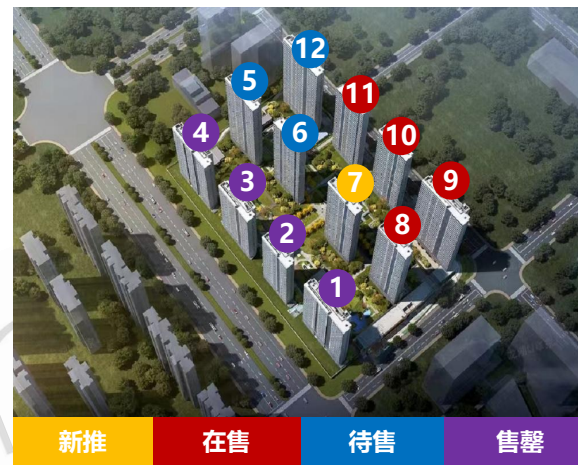
无蓄客加推7#，共132套房源，当天成交10套，去化率8%，成交均价精装修13600元/㎡

- ◆ **去化情况**：6月10日加推高层7#（1D34F2T4）104/118/139㎡房源；**共计约132套去化10套，去化率8%**；
- ◆ **加推面积**：高层——104/118㎡三室两厅两卫、139㎡四室两厅两卫；
- ◆ **价格情况**：**13600元/㎡（精装）**，绑定车位可额外优惠3%
- ◆ **优惠政策**：5万定房，认购优惠3%，团购优惠1%，认购享2万元折扣，开盘额外优惠98折；
- ◆ **首付分期**：无；
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，佣金点数1.5%；
- ◆ **平推分析**：

1) 房企资金稳定，口碑较好；项目位于管城区金岱板块，临近南三环、中州大道等主干道，距离地铁4号线姚庄站0.4km，交通优势明显；周边十八里河、西吴河科普公园，景观资源丰富，工程进度正常；

2) 实景示范区展示；纯高层设计，平均楼间距55米，最大63米；户型整体三面宽、南北阳台、主卧带飘窗、餐客一体，每个户型均有赠送面积；

3) **本次加推楼栋为楼王，精装修，价格较之前微涨，无蓄客平推，去化较差。**



7#(1D34F2T4)



139㎡四室两厅两卫 + 104㎡三室两厅两卫 + 104㎡三室两厅两卫 + 118㎡三室两厅两卫

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价：元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2022/11/18	首开	高层	1/2/4#	27F	2T4/3T6	94/103-106/117-120㎡三房	11500-12800 顶底11200起	毛坯	432	100	23%
2023/2/11	加推	高层	9#	34F	3T6	104/118㎡三房	12300-13000	毛坯	192	30	16%
2023/3/12	加推	高层	8#	34F	2T4	104/118㎡三房	12800-13500	毛坯	132	15	11%
2023/4/16	加推	高层	10#	34F	2T4	104/118/139㎡三房、四房	14000	精装	132	17	13%
2023/5/20	加推	高层	11#	34F	2T4	104/118/139㎡三房、四房	13500	精装	114	7	6%
2023/6/10	加推	高层	7#	34F	2T4	104/118/139㎡三房、四房	13600	精装	132	10	8%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/6/10	平推	高层	7/8#	34F	2T4/ 3T6	89三室两厅一卫	13800-14200	精装	136	5	1%
						103三室两厅两卫			68		
						128四室两厅两卫	12800-13500		102		
						143四室两厅两卫			34		
合计									340	5	1%

3.4 万科山河道——平推表现：平推3#楼，去化一般

平推3#183四房，共计68套，周末两天共去化12套，成交均价精装19500-21500元/m²，去化表现一般

◆ **去化情况**：6月10日平推高层3#楼183m²四房，**合计推出房源68套，成交12套，去化率约18%**；

◆ **加推面积**：高层——183m²四室两厅两卫；

◆ **价格情况**：价格19500-21500元/m²（精装）

◆ **优惠政策**：额外优惠1%；

◆ **首付分期**：无；

◆ **分销政策**：贝壳1.5%

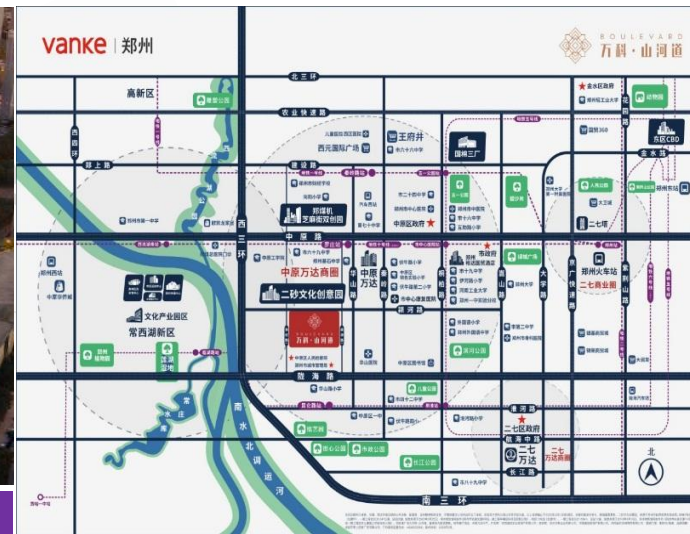
◆ **平推分析**：

1) 国资背景，一期去年底交房，交付力有保障但效果欠佳；

2) 项目处于中原区碧沙岗板块，3公里内生活配套成熟，教育资源丰厚（配建伊河路小学山河道校区）。

3) 产品定位改善，梯户比低，贯通式阳台+双阳台设计，舒适度较高，且周边无在售竞品。

4) 本次平推无蓄客。



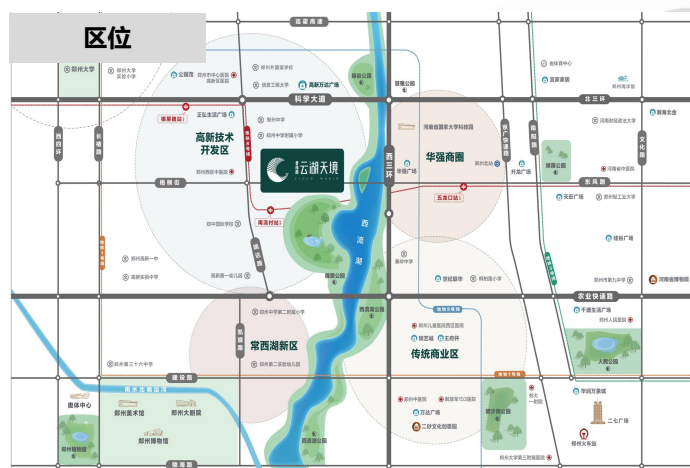
3#(34F2T2)平层图



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/m ²	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/3/18	开盘	高层	高层1/2#	34F	2T3/2T2	125m ² 三房、150/183m ² 四房	高层16800-20400	精装	334	165	49%
2023/4/28	平推	高层	高层5#	32/33F	2T3	125m ² 三房、150m ² 四房	17500-20000	精装	195	16	8%
2023/6/10	平推	高层	高层3#	34F	2T2	183m ² 四房	19500-21500	精装	68	12	18%

4.1 新盘案例——碧桂园云湖天境/基本信息

碧桂园云系升级之作，三环主城，千亩西流湖畔，临湖大平层产品，定位纯改善
项目当前仅开放售楼部，暂无景观示范区及样板间展示，6月9-10日启动6#/2#/3#认购



位置	高新区-高新老城板块-弯月西路南、欢河路东		
占地面积	42.51亩	容积率	3.59
总建筑面积	10.20万m ²	开发商	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司
绿化率	35%	车位	1: 2
交房时间	2025年年底	装修情况	毛坯
户数	484户		
物业类型	规划6栋17-31F高层，户型涵盖175m ² 四室两厅两卫、210m ² 四室两厅三卫、245m ² 四室两厅三卫、360m ² & 435m ² 复式		
项目节点	2022年6月22日底价摘地 2023年4月29日售楼部开放并启动蓄客 2023年6月1日拿2#/3#预售 2023年6月9日6#认筹客户选房 2023年6月10日2#及3#开启认购		

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

郑州高新区化工业路以北西流湖片区控制性详细规划

REGULATORY PLANNING OF SOUTH OF HUAGONG ROAD AT XI LIU LAKE ZONE OF ZHENGZHOU HIGH-TECH DISTRICT

The map shows the West Liu Lake Area, bounded by Huagong Road to the north and the Yellow River to the east. The area is divided into various land use zones, including residential, commercial, and industrial. A red star is located in the central part of the area, near the intersection of Huagong Road and the Yellow River. The map also shows the surrounding areas, including the Zhengzhou High-Tech District and the Yellow River.

图例

二类居住用地	商业用地	水域	规划高压电力电缆
行政办公用地	高新技术用地	铁路	规划输水管道
文化设施用地	公共交通场站用地	市政道路	石山泉水管道
中小学用地	社会停车场用地	规划街坊线	饮用水二级保护区界
体育用地	公园绿地	地块边界	饮用水二级保护区界
医疗卫生用地	防护绿地	轨道交通线及站点	行政边界
社会福利用地	广场用地	轨道交通控制线	改造范围



4.1 新盘案例——碧桂园云湖天境/周边配套

大交通高架及城市快速路网全覆盖，便捷出入主城，距地铁8号线站点约600米，片区教育资源集聚，景观资源丰富
但小交通周边路网尚未完全打通，处于完善中，区域优质教育规划待落地



□ 配套交通：便捷出入主城

纵向主干道：西三环、瑞达路

横向主干道：科学大道、农业路、梧桐街

轨道交通：地铁8号线一期（在建，南流湖村站）

□ 配套教育：片区规划4块教育用地

地块北侧为教育用地；此外片区还有3块教育用地
距离郑中国际中学（9年制，私立，高新区优质）约2公里，距离郑州三十七中约800米

□ 配套医疗：依赖老城区

主要以高新区、中原区医疗现有为主

□ 配套休闲：舒适、丰富

景观：西流湖公园、雕塑公园、绿谷公园

4.1 新盘案例——碧桂园云湖天境/户型分析

产品改善，面积跨度大，175-435 m²大平层产品，主力户型175/210/245 m²四房，此外仅有7套360 m²、435 m²顶层复式；两梯两户、四面宽朝南设计，层高3.15米；其中245 m²户型270°环幕阳台，观景及采光效果较好



主力户型
175 m²四室两厅两卫



主力户型
210 m²四室两厅三卫



主力户型
245 m²四室两厅三卫

物业类型	面积	户型	套数	占比
高层	175 m ²	四室两厅两卫	207	42.7%
	210 m ²	四室两厅三卫	167	34.5%
	245 m ²	四室两厅三卫	103	21.4%
	360 m ²	复式六室	5	1%
	435 m ²	复式六室	2	0.4%
合计			484	100%

优点:

- 四开间朝南，南北双阳台；
- 15m大面宽采光，视野通透；
- 主卧套房，配备衣帽间、独卫；

不足:

- 卫生间正对卧室门
- 户模阳台材质与实际有差异

优点:

- 约22 m²观景大阳台（赠送一半）；
- 15米大面宽采光，视野通透；
- 双主卧套房，配备衣帽间、独卫；北侧带有生活阳台

不足:

- 卫生间正对卧室门

优点:

- 客餐厅贯通，连接宽景阳台；
- 18.6m南向面宽；亮点在于长21m，约40 m²270°环幕阳台（赠送一半）；

不足:

- 入户走道长

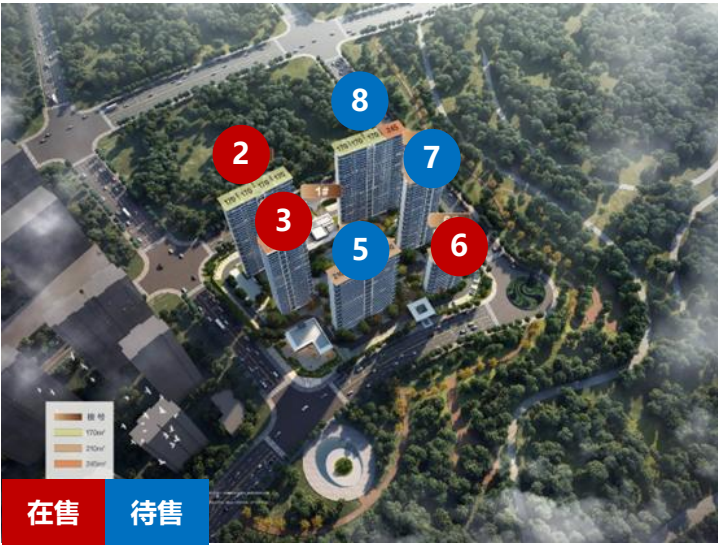
4.1 碧桂园云湖天境——开盘表现：受客户量不足影响，去化不佳

2023年6月9-10日针对6#/ 2#/3#房源选房，推出209套房源，成交约20套，去化率10%



开盘分析:

- 1、项目优劣势：位于三环主城边，区域配套完善，正对西流湖景方正地块，碧桂园升级改善大平层产品；但容积率偏高，西流湖受回填影响，呈现景观效果较差，区域小交通与高新区、中原老城主干道尚未联通。
- 2、交房时间2025年年底，当前3#及2#工程进度在8-10F左右，6号楼尚未出地面，碧桂园内部反馈，项目属于碧桂园集团天眼监控，工程进度略有保障，毛坯交付，建筑立面采用铝板幕墙。
- 3、项目开盘前各展示效果差，无样板间，户模展示尚有缺陷；开盘价格来看，符合市场客户心理预期，主要受客户量有限影响，整体去化不佳；6#主要以关系户，政府事业单位，私企老板购置为主，临湖楼栋及可观景大户型去化较好，2#整体以东单元去化为主。



所属区域	高新区		所属板块	高新区板块	
项目位置	弯月西路南、欢河路东		开发公司	郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	
占地	42.51亩	建面	10.20万㎡	容积率	3.59
营售团队	自销		交房时间	2025年年底	
蓄客及到访	4月底开始蓄客，截止开盘前认筹客户约40组				
成交价格	6号楼均价19500-20000元/㎡；2#均价16500元/㎡，3#均价18000元/㎡				
营销政策	认筹优惠：2号楼交5000元抵8万总房款；3及6号楼交1万元抵10万总房款 开盘优惠：优惠2% 首付分期：无 分销：无				
客户来源	6号楼以关系户，政府单位，私企老板购置为主 2#及3#以高新、中原区改善需求为主				
预售情况	2023年6月1日2/3#预售前公示，共计178套，6号楼无预售证				

4.1 碧桂园云湖天境——开盘表现：楼栋价格6#>3#>2#，楼栋价差在1000元/㎡

7m²cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

临湖6号楼整体去化率较高，主要以关系户，政府单位，私企老板购置为主，楼栋价格最高，19500-20000元/㎡
2#东单元去化高于西单元，楼栋均价属首开中最低，在16500元/㎡；3#楼整体均价在18000元/㎡

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	户型	推出套数	认购套数	均价（元/㎡）
高层	2#	2D	2T2	30F	175+175+175+175	175	四室两厅两卫	116	20	16500
	3#	1D	2T2	31F	245+210	210	四室两厅三卫	31		17500
						245	四室两厅三卫	30		18500
小高层	6#	1D	2T2	17F	210+245 顶层360/435复式	210	四室两厅三卫	15		19500
						245	四室两厅三卫	15		20000
						360&435	复式六室	2		25000
合计								209	20	/

高层2#号楼平层图



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“泰辰顾问-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。

THANKS!
感谢观看!

地址：郑州市惠济区绿地璀璨商业街3楼
电话：0371-69350711
传真：0371-69350711
邮箱：tcyanjiubu@126.com
网站：<http://www.ticheer.cn>