TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2024年第04期】

（ 1月22日-1月28日 ）

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

目录

contents

01 行业资讯

02 楼市表现

03 新盘分享

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①住房城乡建设部：充分赋予城市房地产调控自主权，因地制宜调整房地产政策；
- ②城市：桐庐/亳州/金华/宜丰推出购房补贴政策、甘肃瓜州/汕尾提高多子女公积金贷款额度；
- ③重点一线城市广州：放开120平方米以上住房限购，一线城市限购进一步调整预期增强。

01

楼市快递

- **楼市：**
- ①2024年1月25日中海时光之境规划公布，占地55.71亩，楼面价6821元/㎡，容积率2.9，预计年后4月份入市；
- ②3个项目取得预售，共计276套房源，3.48万㎡；
- ③大郑州合计成交338套，环比微涨2%，单盘来访33组，环比下降1%，单盘成交1.6套，环比上涨1%；
- 本周访交止跌，环比上周基本持平。

02

周度总结

- **住建部表态，充分赋予城市房地产调控自主权，各地因地制宜调整政策，政策发布后，重点一线城市广州发布取消120㎡以上限购政策，2024政策端将延续宽松基调。**
- **春节前需求客户减少，楼市访交维持低位**

1.1 行业资讯—全国：充分赋予城市房地产调控自主权，因地制宜调整房地产政策

1、人民银行：将于2月5日下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万亿元（2024.01.22-24）

- 1月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布贷款市场报价利率（LPR）公告。2024年1月22日1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%，均与上月持平。
- 1月24日，国新办举行贯彻落实中央经济工作会议部署、金融服务实体经济高质量发展新闻发布会。中国人民银行行长潘功胜在会上表示，人民银行将于2月5日下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万亿元。

2、人民银行、金融监管总局：做好经营性物业贷款管理，满足房地产企业合理融资需求（2024.01.22）

- 1月24日，中国央行、国家金融监管总局联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，细化了商业银行经营性贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求。其中明确，2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司(含并表子公司)存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。此次政策意味着金融支持房地产的力度进一步加大，更加利好于涉猎了商业办公等企业资金流的改善，支持优质房企盘活存量资产，既有助于解决房企融资需求，又有利于防范化解风险。

3、金融监管总局：金融业责无旁贷，必须大力支持房地产（2024.01.25）

- 1月25日，国家金融监督管理总局副局长肖远企表示，近一段时间以来，我们积极配合行业主管部门和地方政府从房地产市场供需两端综合市场，不断加大金融支持力度。房地产产业链条长、涉及面广，对国民经济具有重要影响，与广大人民群众生活也息息相关。金融业责无旁贷，必须大力支持。其中，关于“继续做好个人住房贷款金融服务”方面，肖远企进一步表示，支持各地城市政府和住建部门因城施策，进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，指导、督促银行更好服务广大人民群众刚性和改善性住房的融资需求。

4、住房城乡建设部：充分赋予城市房地产调控自主权，因地制宜调整房地产政策（2024.01.26）

- 1月26日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，会议强调，针对当前部分房地产项目融资难题，各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。本月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。会议要求，要坚持因城施策、精准施策、一城一策，用好政策工具箱，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。

1.2 行业资讯—城市：桐庐/亳州/金华/宜丰推出购房补贴政策

1、浙江桐庐：大学生可“先落户、后就业”，首次买新房每户最高补贴15万元（2024.01.22）

- 1月22日，浙江省桐庐县人社局出台来桐大学生就业创业细则，全日制普通高校专科及以上学历毕业生（35周岁及以下）、硕士研究生（45周岁以下，不含45周岁）、博士研究生（55周岁以下，不含55周岁），可享受“先落户、后就业”政策。对在桐庐县就业创业并缴纳社会养老保险、公积金或个人所得税的全日制本科及以上大学生和在桐院校全日制大专毕业生，在本县行政区域范围内首次购买新建商品住宅、安置房的，给予每户最高15万元的购房首付补贴，其中，C9联盟高校本科毕业生补贴15万元、双一流高校本科毕业生补贴12万元、其他高校本科和在桐院校全日制大专毕业生补贴10万元。

2、安徽亳州：符合要求的人才在市区购买首套商品住房给予最高5万元购房补贴（2024.01.22）

- 1月22日，安徽省亳州市政府新闻办举行《关于支持刚性和改善性住房需求进一步优化住房消费的若干政策》新闻发布会。《若干政策》自2023年11月25日起实施，有效期一年。支持人才安居方面，亳州市区规上工业企业工作的博士毕业生、年龄35周岁以下的硕士毕业生，于2024年6月30日前在市区购买首套商品住房，该政策印发实施前已连续依法缴纳社保6个月以上，且在申请购房补贴前，社保处于连续缴纳状态的，由受益财政给予最高不超过5万元的购房补贴。

3、金华：新建商品住宅按合同成交额1%给予补贴（2024.01.22）

- 1月22日，据微信公众号“金华发布”，浙江省金华市促进房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发出通知，对2024年1月1日至2024年3月31日期间在金华市区购买新建商品住宅的购房人，按合同成交金额1%给予补贴。

4、江西宜丰：在县城区范围内购买新建商品住房最高可获2万元契税补贴（2024.01.23）

- 1月23日，江西省宜丰县人民政府办公室发布《进一步促进县城区房地产市场平稳健康发展若干措施》政策解读。实行阶段性购房契税补贴。2023年12月1日至2024年6月30日期间，在县城区范围内购买新建商品住房(以合同网签备案时间为准，且在此时间段缴交契税，由受益财政给予50%契税补贴（最高不超过2万元）。购买二手住房的，由受益财政按交契税的50%给予补贴，（最高不超过1.5万元）。

1.2 行业资讯—城市：甘肃瓜州/广东汕尾提高多子女公积金贷款额度

5、长春：调整灵活就业人员住房公积金缴存使用协议（2024.01.22）

- 1月22日，长春市住房公积金管理中心发布通知，对《长春市灵活就业人员住房公积金缴存使用协议》进行重要调整，此次调整旨在进一步规范该市灵活就业人员的住房公积金缴存和使用管理。
- 根据通知，取消原协议中“乙方自协议签订之日起满5年且无未结清的住房公积金贷款的，可提取其自愿缴存部分的住房公积金余额”的条款。调整后，灵活就业人员将能够参照长春市单位缴存职工的住房公积金提取规定，更灵活地提取其住房公积金账户内的余额。

6、甘肃瓜州：提高公积金贷款额度，生育三孩家庭贷款最高限额上浮45%（2024.01.23）

- 1月23日，瓜州县提高最高可贷额度，单方缴存职工属首套房贷款最高额度60万元，属二套房贷款最高额度50万元。双方缴存职工首套房贷款最高额度70万元，属二套房贷款最高额度60万元。同时，提高住房公积金账户存储余额贷款倍数。单位缴存职工贷款额度由原来账户存储余额的18倍调整为30倍，灵活就业人员贷款额度由原来账户存储余额10倍调整为30倍。生育二孩的缴存人家庭，在购买适合多成员居住的自住住房时，贷款最高限额上浮35%，即：单方缴存的由50万元上浮至67万元，双方缴存的由60万元上浮至81万元；生育三孩的缴存职工家庭贷款最高限额上浮45%，即：单方缴存的由50万元上浮至72万元，双方缴存的由60万元上浮至87万元。

7、广东汕尾：多子女家庭公积金最高贷款额度可上浮20%（2024.01.24）

- 1月24日，广东省汕尾市发布《关于进一步优化汕尾市住房公积金使用政策促进房地产业平稳健康发展的通知》，《通知》显示，根据现有政策规定，汕尾市单缴存职工公积金贷款最高额度为30万元，双缴存职工（夫妻双方）公积金贷款最高额度为50万元。多子女家庭在汕尾市行政区域内申请住房公积金贷款购买自住住房的，可按现行最高贷款额度上浮20%。此外，《通知》还规定，已享受其他住房公积金贷款优惠政策的职工，贷款额度上浮优惠不能叠加使用，《通知》自2024年2月1日起实施。

1.2 行业资讯—城市：贺州/苏州推出契税补贴，驻马店/连云港支持团购

cheer 泰辰顾问 度服务 共同成长

8、贺州：实施购买新建商品房或新建车位契税补贴政策（2024.01.23）

贺州市住房和城乡建设局
贺 州 市 财 政 局

贺州市住房和城乡建设局 贺州市财政局
关于实施贺州市 2024 年一季度购房
契税补贴的通知

各有关单位：
为进一步贯彻落实自治区有关决策部署，更好地满足刚性和

- 1月23日，贺州市住建局和市财政局联合发布《关于实施贺州市2024年一季度购房契税补贴的通知》。通知指出，2024年1月1日起至2024年3月31日期间（含当日），在市本级（八步区、平桂区）范围内，购买首套、二套新建商品房住房或新建车位的个人，可按照其缴纳契税金额的100%给予财政补贴。此次购房契税补贴实行“先征后补”的方式，所需资金按税款归属由同级财政相应承担，购房人必须在申请补贴期限内全额缴纳契税。

9、驻马店：支持开展团购，团购优惠不计入商品房备案价格跌幅比例范围（2024.01.24）

- 1月24日，河南省驻马店市住房和城乡建设局发布《关于向社会征求<驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（征求意见稿）>意见的公告》，涉及公积金贷款等13项措施。支持开展代建团购，支持政府机关、园区、企事业单位依托工会或其他组织，与房地产开发企业协调代建、团购职工住房，团购达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。开辟代建团购项目审批、手续办理等绿色通道。

10、苏州工业园区：“卖旧买新”最高给予100%购房契税补贴（2024.01.24）

- 1月24日，园区正式实施“卖旧买新”购房契税补贴政策。补贴标准方面，在2023年1月1日-2023年12月31日出售自有住房后，并在政策实施之日至2024年3月31日、4月1日-6月30日、7月1日-12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。在2024年1月1日-2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内、3-6个月内、6-12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

11、连云港：群众可自行组织团购买房，最高给予团购金额0.7%的资金补贴（2024.01.24）

- 1月24日，连云港市发布《连云港市市区团购新建商品房补贴实施细则》，补贴标准方面，企业、社会团体、群众自行组织一次性（连续30天内且完成网签）在连云港市市区（不含赣榆区）团购同一个开发项目商品房的，根据团购总房款（包含车位、储藏室价款）给予一定比例的资金补贴。其中团购价值2000万至5000万元（不含）的，给予0.3%的资金补贴；团购价值5000万元至1亿元（不含）的，给予0.5%的资金补贴；团购价值1亿元以上的，给予0.7%的资金补贴。鼓励各区在市级补贴政策基础上，根据各自实际对团购群体给予额外补贴。

1.2 行业资讯—城市：广州取消限购，泰州优化调控政策

12、辽宁：落实城市房地产融资协调机制，更加精准支持房地产项目合理融资需求（2024.01.22）

- 1月22日，辽宁省住房和城乡建设厅网站披露，为促进金融与房地产良性循环作出部署，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，辽宁省住房和城乡建设厅对各市住建局、金融监管总局辽宁各监管分局、沈阳市房产局、省沈抚示范区建设局等单位下发了关于落实城市房地产融资协调机制的通知。通知要求，建立省级协调机制，辽宁省住房城乡建设厅会同国家金融监督管理总局辽宁监管局建立省级房地产融资协调机制，分管领导共同担任总协调人，加强部门间协调配合，及时监测各地市协调机制运行情况，指导督促各市级协调机制做好房地产融资工作，协调解决市级协调机制工作中遇到的问题。

13、泰州：优化调整市区房地产政策（2024.01.23）

泰州市区公积金贷款政策

类别	贷款额度		首付比例
首次使用公积金贷款	家庭	100	20%
	个人	50	20%
二次使用公积金贷款	家庭	80	30%
	个人	40	30%

- 1月23日，江苏省泰州市住房和城乡建设局联合泰州市财政局、泰州市自然资源和规划局等发布《关于优化调整市区房地产政策的通知》。通知明确，取消商品住房（含二手住房）转让年限1年的限制（从合同备案之日算起），促进商品住房更快流通；实行商品房“优质优价”管理，给予企业更高的定价自由度，相关部门做好商品房价格备案管理工作；商品房网签备案时，缴纳至预售资金监管账户的首付款比例不低于20%。推行存量房“带押过户。

14、广州：放开120平方米以上住房限购，一线城市限购进一步调整预期增强（2024.01.27）

- 1月27日，广州市人民政府办公厅关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知，通知指出，①在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围。②在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。③对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。④商服类物业不再限定转让对象。

1.3 行业资讯—房企：华夏幸福以11个项目资产设立信托抵偿240亿债务

Tlcheer 泰辰顾问 度服务 共同成长

1、保利发展：控股股东保利集团增持公司股份金额已达约2亿元（2024.01.22）

- 1月22日，保利发展控股集团股份有限公司发布公告，披露了实际控制人中国保利集团有限公司的增持计划进展。截至2024年1月22日，保利集团根据上述增持计划已通过集中竞价方式累计增持保利发展A股股份2140万股，占保利发展总股本的0.18%，累计增持金额为2.01亿元，已达到增持计划金额下限的80.25%。

2、华侨城：拟非公开发行100亿元公司债，注销1.64亿股回购股份（2024.01.23）

OCT 華侨城

- 1月23日，深圳华侨城股份有限公司发布公告称，计划面向专业投资者非公开发行公司债券。公告显示，华侨城本次非公开发行的公司债券规模不超过100亿元，具体发行规模将根据公司资金需求和发行时市场情况确定。债券期限不超过10年，可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，债券利率及还本付息方式将根据国家有关规定和发行时的市场情况确定。

3、华夏幸福：以11个项目资产设立信托抵偿240亿债务（2024.01.25）

- 1月25日，华夏幸福公告称，上市公司以誉诺金100%股权（含持有的11家标的项目公司股权）以及固安信息咨询持有的对誉诺金及11家标的项目公司的债权设立自益型信托，并以信托受益权份额抵偿上市公司对部分债权人不超过240.01亿元的金融债务。

4、远洋集团：182亿境内债展期方案获通过（2024.01.26）

遠洋集團 SINO-OCEAN GROUP

- 1月26日，远洋集团披露，包括“H15远洋3”、“H15远洋5”、“H18远洋1”等7只公司债券和3只资产证券化产品的展期方案已获持有人会议表决通过，共涉及金额182.66亿元。另外，2023年，公司在北京、天津、上海、广州、深圳、武汉、杭州等全国超40个城市累计完成约5.4万套住宅交付。

1.4 行业资讯—土地：腾讯摘得北京海淀区学院路一宗商业、研发用地

1、杭州：2024年首批住宅用地清单公布，首场集中拍地完成（2024.01.22-26）

- 1月22日，2024年度第一批杭州市本级住宅用地拟出让地块清单公布，拟出让时间段为2024年1月18日-4月18日。首批清单共8宗地块，地块分别位于拱墅区（2宗）、上城区（2宗）、滨江区（1宗）、西湖区（3宗），8宗地块合计面积27.25公顷。
- 1月26日，杭州举行2024年首场集中拍地，此次成交的地块均为杭州2023年度第15批次供应的地块。此次出让6宗宅地，全部成交，收金约66.7亿元。从成交结果来看，5宗地块溢价成交，其中3宗地块溢价率超过20%；另有1宗地块底价成交。

2、佛山：出让2024年首宗涉宅地块，华润置地19.38亿竞得顺德云鹭片区宅地（2024.01.22）

- 1月22日，佛山出让2024年首宗涉宅地块，由华润置地以底价19.38亿元摘得，住宅楼面价约11444元/㎡。本次成交地块位于顺德区大良云鹭片区，大良街道驹荣北路以东、横八路以南，占地面积13.1万㎡，规划建面约19.67万㎡。

3、北京：腾讯摘得北京海淀区学院路一宗商业、研发用地（2024.01.23）

- 1月23日，北京市海淀区学院路北端A、B、C、J地块B4综合性商业金融服务业用地、B23研发设计用地完成出让，最终由腾讯科技（北京）有限公司以底价摘得，成交金额64.2亿元。土地面积约为7万平方米，规划建筑面积规模不大于28.55万平方米， 起始价为64.2亿元，限高80米，临时三通一平。

4、福州福清：首场土拍完成，中建国际、厦门文投各落一子（2024.01.23）

- 1月23日，福州福清主城区成功出让2宗宅地，均位于福清清荣北片区，为整体回购地块，总成交金额6.724亿元。宗地2024拍-01号地块由中建国际以底价2.42亿元摘得，另一宗地块为宗地2024拍-02号地块，经过49轮竞价，由厦门文投以总价4.304亿元竞得，溢价率28.71%，成交楼面价2594元/㎡。

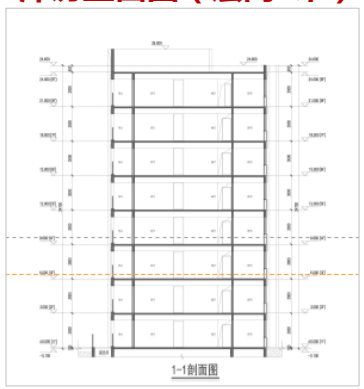
2.1 楼市表现—新增规划：中海时光之境

项目2023年12月12日由央企中海溢价摘地，占地55.71亩，楼面价6821元/㎡，容积率2.9；节奏较快，1个月出规划，预计年后4月份入市；地块位于中原老城二砂产业园内，南临万科山河道，北侧为二砂创业园，位置较好

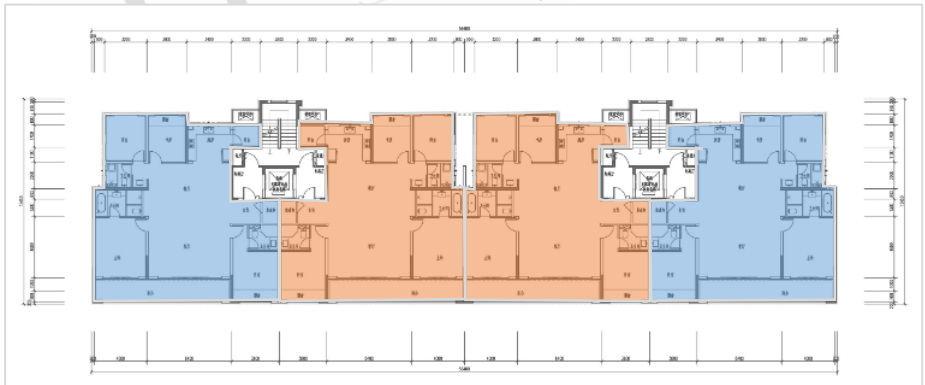
位置	颍河西路北、二砂东街（能源路）西		
占地面积	55.71亩	容积率	2.89
总建筑面积（万㎡）	10.77万㎡（住宅10.29）	开发商	郑州海嘉房地产开发有限公司（中海地产）
绿化率	30%	总户数	611
车位数	968	车位比	1:1.58
物业类型	高层+洋房	备注	2023/12/12拿地
公示日期	2024/01/25-2024/02/07		
交通	距离在建地铁10号线的西流湖公园南站/二砂站距离不0.9KM		
项目概况	项目周边界面优良，居住氛围成熟，北侧临近二砂文创园，预计年后入市，目前产品还未释放		

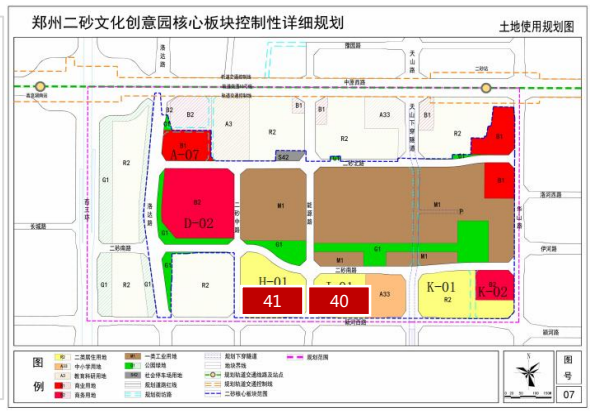
土地编号	成交日期	亩数	计容建面（万㎡）	容积率	成交价（万元）	楼面价（元/㎡）	溢价率	限价（元/㎡）
40号	2023/12/12	35.02	5.84	2.5	42494	7281	11%	毛坯限价17100，装修3420
41号		55.71	10.77	2.9	73465	6821	15%	毛坯限价16650，装修3330

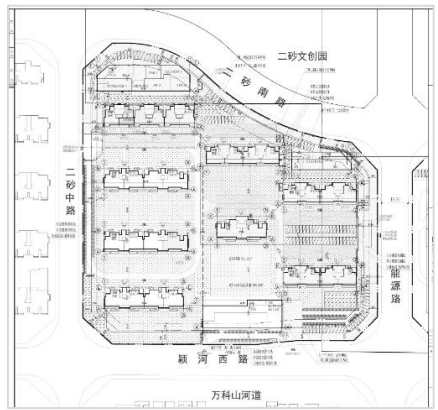
洋房立面图（层高3米）



1号楼平层图







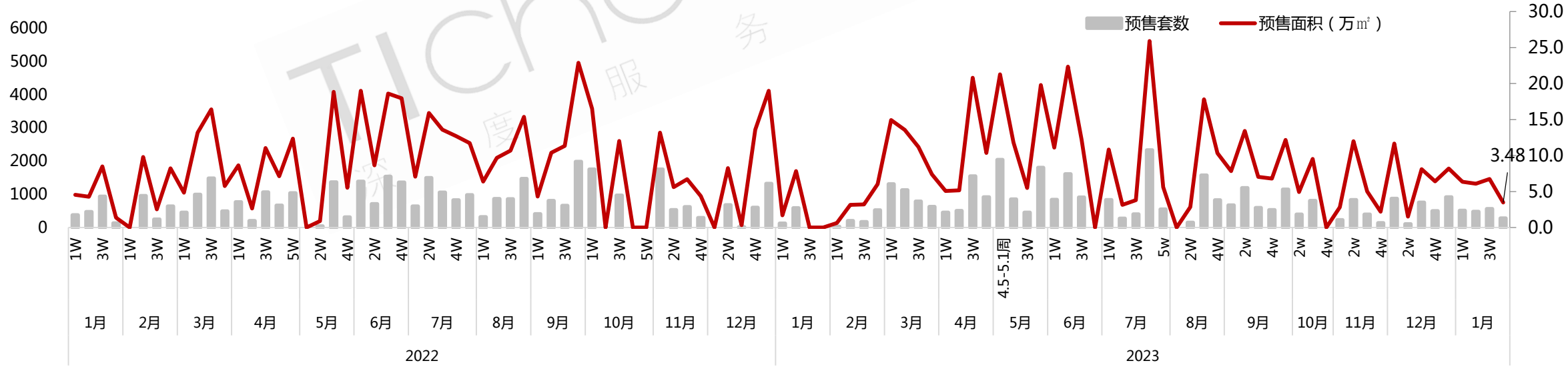
2.2 楼市表现—预售：本周大郑州3个项目取证

当周大郑州3个项目取得预售，共计276套房源，3.48万㎡

区域	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	2024.1.24/2010.3.17	鼎盛阳光城	管城区/航海路	城改	1#	108	1.18	高层89-132㎡三房	项目由泰宏集团和郑煤集团一起开发，总规划1300多亩，建筑面积260万方，项目分多期多组团开发，已交付多期。	待售
	2024.1.26/2023.2.7	中豫湖城印象	金水区/杨金	净地	1#	84	1.12	小高层110㎡三房、132/143㎡四房	占地139亩，总建筑面积29.97万㎡，容积率2.49，规划22栋15-16层小高层，总户数1651户，签约四十七中东校区。	待售
近郊	2024.1.2/——	建业君临大院宋轩	中牟县/绿博	勾地	1/7#	84	1.18	104-285㎡高层、洋房	河南日报联合建业代建，总占地面积约100亩，总建筑面积约22万㎡，容积率2.5，社区内共规划有18栋楼，其中包含8栋高层、10栋洋房，规划总户数1200余户，户型面积段涵盖104-285㎡。	待售
合计						276	3.48			

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

2022年周均取得预售前739套，2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数456套

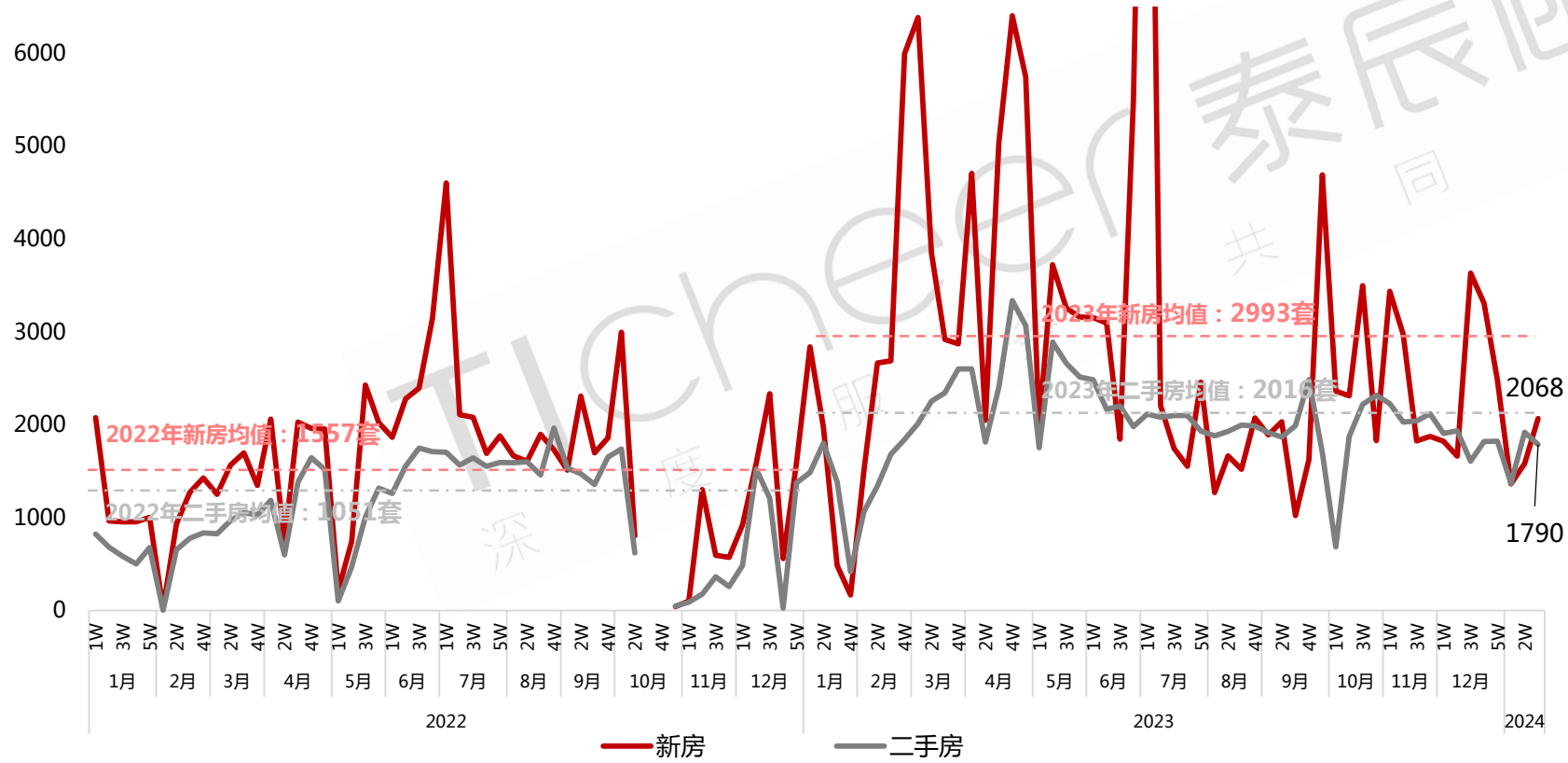


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.3 楼市表现—网签：年底新房集中网签，环比回升

1月3周新房成交2068套，环比上涨31%，二手房成交1790套，环比下降7%

2022.1-2024.1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	2068	326%	31%
24年周均	1672	-44%	/

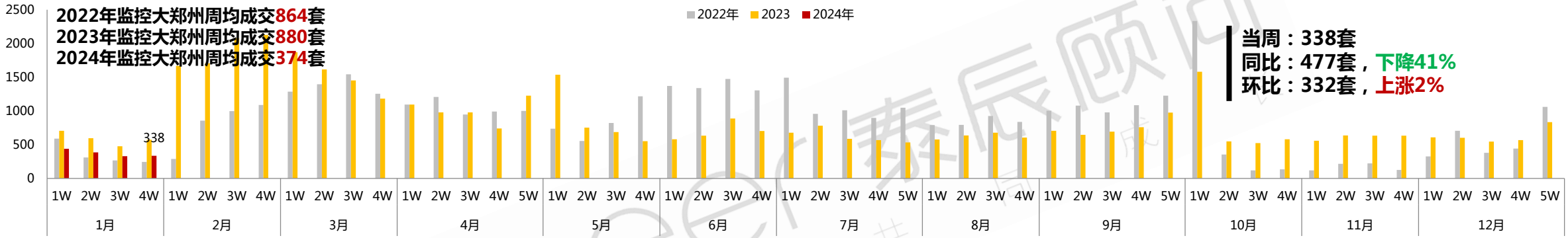
二手房	成交套数	同比	环比
当周	1790	29%	-7%
24年周均	1694	-16%	/

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，周度数据周期：1.15-1.21，来源：360房产网

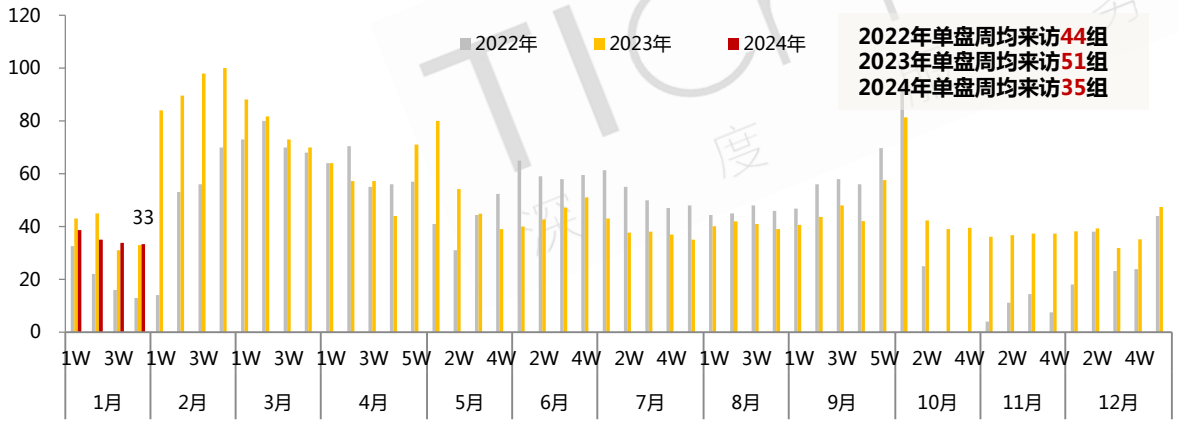
2.4 楼市表现—整体访交：大郑州访交环比持平

大郑州合计成交338套，环比微涨2%，单盘来访33组，环比下降1%，单盘成交1.6套，环比上涨1%；
本周访交止跌，环比上周持平

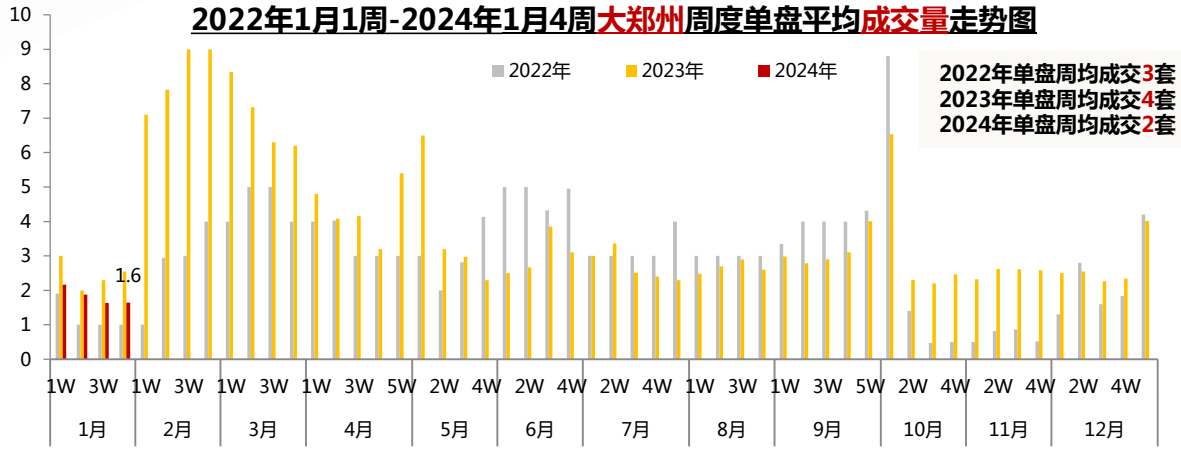
2022年1月1周-2024年1月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年1月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年1月4周大郑州周度单盘平均成交量走势图

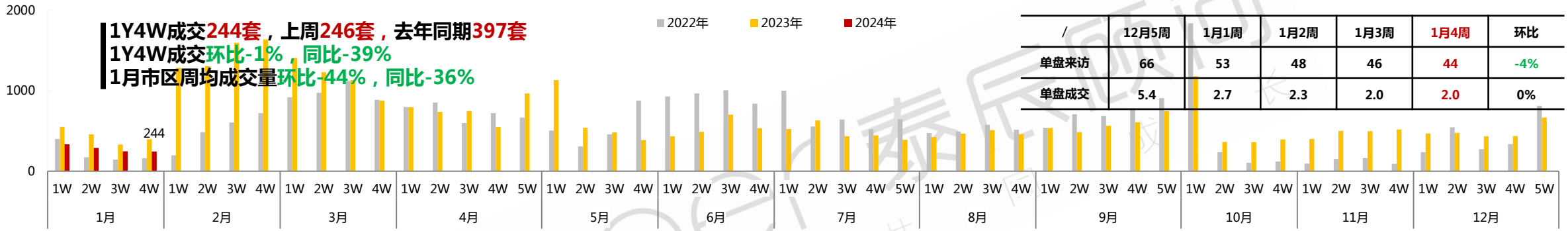


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：1月4周（1.22-1.28）大郑州实际监控到项目203个，其中在售项目200个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.5 楼市表现—城郊访交：主城持平，郊区受返乡促销带动，成交微升

市区成交244套，环比微降1%，单盘成交2.0套，环比持平 ；近郊成交94套，环比上涨9%，单盘成交1.2套，环比上涨9%

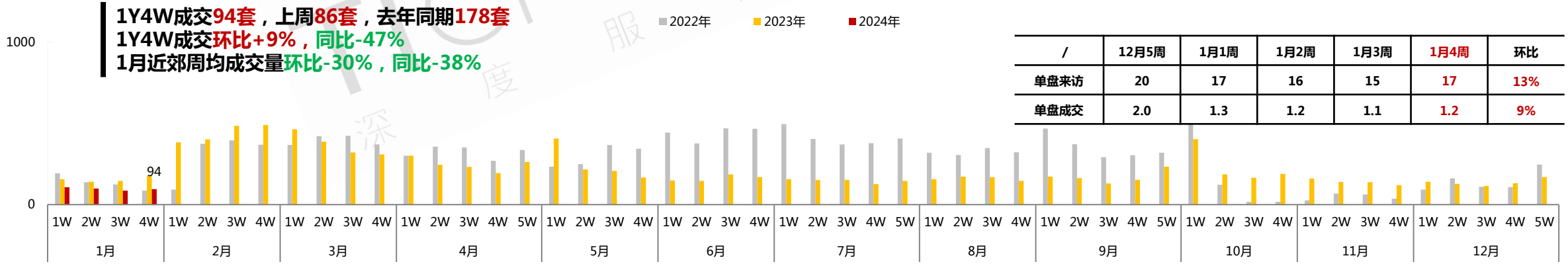
2022年1月1周-2024年1月4周市区周度整体成交量（套）走势图



1Y4W成交244套，上周246套，去年同期397套
1Y4W成交环比-1%，同比-39%
1月市区周均成交量环比-44%，同比-36%

/	12月5周	1月1周	1月2周	1月3周	1月4周	环比
单盘来访	66	53	48	46	44	-4%
单盘成交	5.4	2.7	2.3	2.0	2.0	0%

2022年1月1周-2024年1月4周近郊周度整体成交量（套）走势图



1Y4W成交94套，上周86套，去年同期178套
1Y4W成交环比+9%，同比-47%
1月近郊周均成交量环比-30%，同比-38%

/	12月5周	1月1周	1月2周	1月3周	1月4周	环比
单盘来访	20	17	16	15	17	13%
单盘成交	2.0	1.3	1.2	1.1	1.2	9%

数据来源：泰辰市场监控中心，1月4周（自然周）市区实际监控到在售项目120个，近郊实际监控到在售项目80个

2.6 楼市表现—项目榜单：TOP15榜单总量成交110套，环比持平

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周TOP15累计认购110套，较上周持平；美盛教育港湾依靠优势区位+优质学区+月供补贴+车位优惠，成交12套居首。其他项目以延续政策为主，成交均在5-10套之间

2023年1月4周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	金水区	美盛教育港湾+中环	12	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	月供补贴18个月，+3万/5万/7万送负一/负二/负三层车位；分销：3%+成交奖10000（灵活释放）
2	中原区	华润琨瑜府	9	三期高层毛坯12800-13800，二期瑜公馆11000-12000	无分期；分销：3.5%，全民1.5%
3	管城区	佳田未来新城	8	高层毛坯12500-13500，高层简装13500-14000	分期：首付1万，剩余全部贷款；分销：贝壳，4%
4	经开区	金辉滨河云著	8	高层毛坯13500-14500	/
5	新郑	越秀臻悦府	8	高层毛坯5000-6300，洋房毛坯6900-7500	30套以内3.8%，(30-60套)跳4.28%，(60套以上)跳4.75% 首付15万左右，返还首付12-13万左右，客户付3-4万
6	中原区	金地西湖春晓	7	高层毛坯特价8000，特价7500	无分期；分销：贝壳，4.4%
7	二七区	星联城	7	高层毛坯9000	首付99元，剩余全贷款 (限5套)；分期：首付3万，剩余全贷款，月供补贴1-2万；分销：58，佣金5万/套
8	管城区	龙湖熙上	7	5#12000，其他楼栋12500-13500	分销：佣金点数2.5%跳3%
9	荥阳	新城郡望府	7	高层毛坯5500	年终返乡置业最高补贴2万元总房款，另外1万定房，加2千送车位，加1万送全屋家装；分期：1万网签，剩余全贷款；分销：贝壳、房友、58，佣金6万/套 (贝壳分销聚焦)
10	惠济区	万科翠湾中城	7	高层精装璟曦园/悦曦园18000，翠澜园16000	分销：贝壳、58、朴邻，2.5%；无分期，分销带访奖200元/组，新增3000元/套成交礼
11	二七区	亚星锦绣山河	6	倚澜苑11999、安泰苑11800-12300、玉辉园2期9800-11300、祥泰苑10500-11500	分销：贝壳，搜狐，58，3万/套；倚澜苑、安泰苑、祥泰苑首付10万，玉辉园首付5万，剩余两年8次还清
12	高新区	朗悦公园府	6	三期毛坯15500-16000，五期毛坯15800-16200	贝壳、58，佣金：1.3%，无分期
13	管城区	商都阜园	6	高层毛坯12000-13000元/㎡	58爱房&贝壳，2.8%，无分期
14	金水区	越秀天悦江湾	6	高层毛坯16800-19000	成交送年货礼包（500元）；无分期，分销：点位1.5%
15	经开区	中建元熙府	6	高层毛坯12800	无分期；分销：贝壳，2%

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）

3.1 新盘案例—美盛金水印二期/项目信息

项目位于省体育中心板块，临近北三环，金水北较核心位置，容积率5.49，规划5栋33层高层住宅，面积区间115-188㎡，核心卖点：金水北核心位置+双学区（纬五路第一小学杏花校区、金水外国语学校东校区）+地铁+整体外立面/景观/配置/产品户型设计较一期全面提升

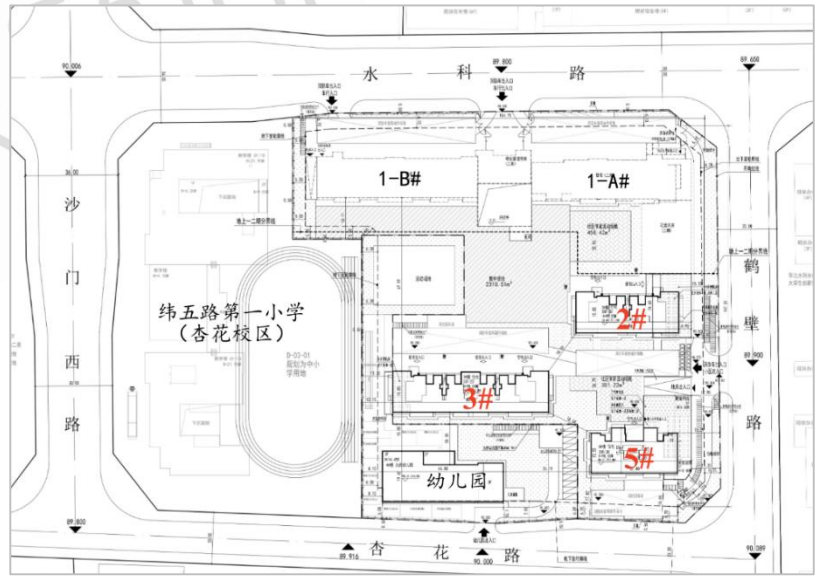
位置	水科路南、鹤壁路西		
占地面积	34.54亩	容积率	5.49
总建筑面积（万㎡）	12.67万㎡（住宅12.14）	开发商	郑州美盛湾置业有限公司
绿地率	25.1%	总户	811
车位数	838	车位比	1:1.03
物业类型	高层	装修情况	精装交付（对外4500元/㎡）后期可以接受业主定制
物业公司	美盛物业		
产品规划	5栋高层（115㎡三室两厅两卫、145㎡四室两厅两卫、165㎡四室两厅两卫、188㎡四+1室两厅三卫）		
配套（商业）	YOYOPARK、瀚海北金		
配套（学校）	纬五路第一小学杏花校区（小学）、金水外国语学校东校区（中学）、内部自建幼儿园		
配套（医疗）	金水总院		
交通	地铁4号线陈寨东站（500米）		
核心卖点	公建化外立面（大面积玻璃幕+铝板+保温一体板）+高窗墙比，学区房（纬五路一小+金水外国语）		
节点	1月初开始认筹，计划2024年上半年入市		

3.2 新盘案例—美盛金水印二期/土地信息

地块为陈砦、庙李城改用地，位于水科路南、鹤壁路西，用地面积23029㎡/34.5亩，地上总建筑面积12.7万㎡，住宅12.1万㎡，容积率5.49，绿化率25%，2023年8月摘地，楼面价3849元/㎡

经济技术指标表（总体）

项目					数值	单位	备注
总用地面积					23029.14	㎡	
总建筑面积					166529.30	㎡	
其中	地上总建筑面积				126699.23	㎡	
其中	其中	计容面积			126530.01		
其中	其中	其中	住宅		121384.20	㎡	
其中	其中	其中	商业服务		336.12	㎡	
其中	其中	其中	配套及公共服务设施		4517.23	㎡	
其中	其中	其中	其中	物业管理用房	539.16	㎡	不低于总建筑面积0.4%；另外131.14㎡位于1#地下一层南侧
其中	其中	其中	其中	再生资源回收点	21.41	㎡	不小于20㎡
其中	其中	其中	其中	社区便民店	604.41	㎡	40㎡/百户，不小于600㎡
其中	其中	其中	其中	养老服务设施	246.30	㎡	30㎡/百户
其中	其中	其中	其中	治安联防站	23.14	㎡	20-30㎡
其中	其中	其中	其中	智能快递间	31.42	㎡	共设置3个智能快递柜，每300户设置1个智能快递柜，位于二期1#楼
其中	其中	其中	其中	变电室及开闭所	607.24	㎡	
其中	其中	其中	其中	幼儿园	2444.15	㎡	九班幼儿园，用地面积不小于4860㎡
其中	其中	其中	其他		292.46	㎡	屋顶水箱间、出地面风井、地下室出地面电梯、非机动车出入口坡道、消防控制室
其中	其中	不计容面积			169.22	㎡	架空层，位于1#楼局部一层，无特定功能，只作为公共休闲、交通等公共开敞空间使用。
其中	其中	其中	架空层		169.22	㎡	



宗地编号	面积（亩）	计容建面（万㎡）	位置	用途	容积率	起始价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2020〕35号（网）**一期**	54.4	21.8	北三环路北、渠东路东	住宅	5.99	76574	76574	1407	3517	0%	郑州美盛港置业有限公司	招拍挂	2020/9/4
郑政出〔2023〕15号（网）**二期**	34.5	12.7	水科路南、鹤壁路西	住宅	5.49	48749	48749	1411	3849	0%	郑州美盛湾置业有限公司	招拍挂	2023/8/2

3.3 新盘案例—美盛金水印二期/配套资源

项目周边配套醇熟，1公里内2/4/7号线均有站点，出行便捷；签约双学区，纬五路第一小学杏花校区、中学金水外国语学校东校区，内部自建幼儿园，教育完善；商业3公里范围内瀚海北金、YOYOPARK购物中心，可满足日常需求

类别	序号	配套	状态	直线距离（KM）
交通	1	北三环	已开通	0.4
	2	2号线沙门站	已开通	1.0
	3	4号线陈寨站	已开通	0.5
	4	7号线陈砦村站	已开通	0.6
	5	花园路	已开通	0.9
教育	1	纬五路第一小学杏花校区	建设中	紧邻
	2	金水外国语学校东校区中学	建设中	0.9
	3	文化路第三小学	已招生	0.7
	4	农科路小学北校	已招生	1.6
	5	农科路小学国基校区	已招生	1.2
	6	郑州市第四十七中学第一附属小学	已招生	1.6
	7	郑州市第七十六中学	已招生	1.4
	8	郑州七中	已招生	1.9
	9	河南省实验中学	已招生	2.2
	10	郑州市瀚斯大外语小学	已招生	0.6
商业	1	瀚海北金商业中心	已运营	1.2
	2	正弘城	已运营	3.1
	3	建业凯旋广场	已运营	2.2
	4	沃美莱购物广场	已运营	1.9
	5	YOYOPARK购物中心	已运营	2.6
医疗	1	金水区总医院	已运营	2.2
	2	河南省中医院	已运营	2.0
	3	河南省煤炭总医院	已运营	0.4
生态	1	东风渠景观带+280亩东风渠运动公园	已建成	0.2

3.4 新盘案例—美盛金水印二期/产品配比

规划5栋33F高层和1所幼儿园，层高2.95米，面积区间115-188㎡，145/165㎡为主力户型，合计占比88%；得房率74%，加上赠送，综合得房率90%，当前2号楼正在认筹，预计上半年开盘

楼栋分布

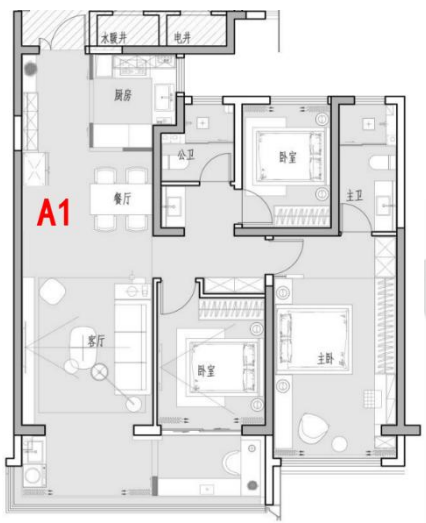
户型占比

面积	户型	套数	占比
115	三室两厅两卫	66	8%
145	**四室两厅两卫**	**491**	**61%**
165	**四室两厅两卫**	**223**	**27%**
188	四+1室两厅三卫	31	4%

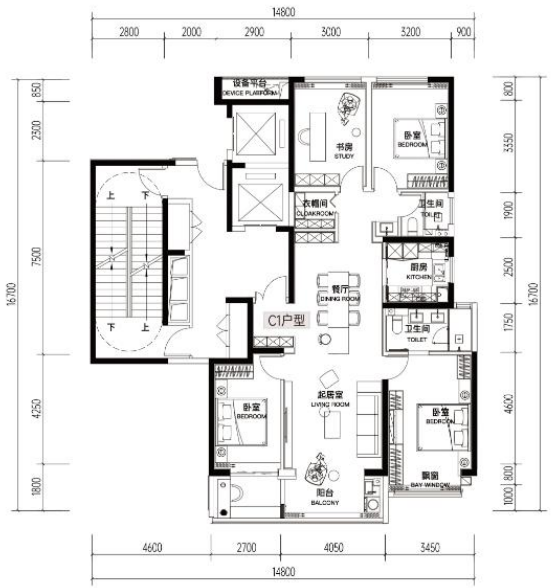
3.5 新盘分享—美盛金水印二期/产品信息

115/145㎡户型：三开间朝南，南侧联通式阳台，布局合理。188㎡为创新明星户型：2T1户布局，户型方正，无浪费面积，综合得房率达到90%，客厅+三卧室朝南，厨房+餐厅+客厅一体化布局，270度环幕视野客厅+落地窗，北侧家政间，可做储藏，也可改造为卧室

115㎡三室两厅两卫

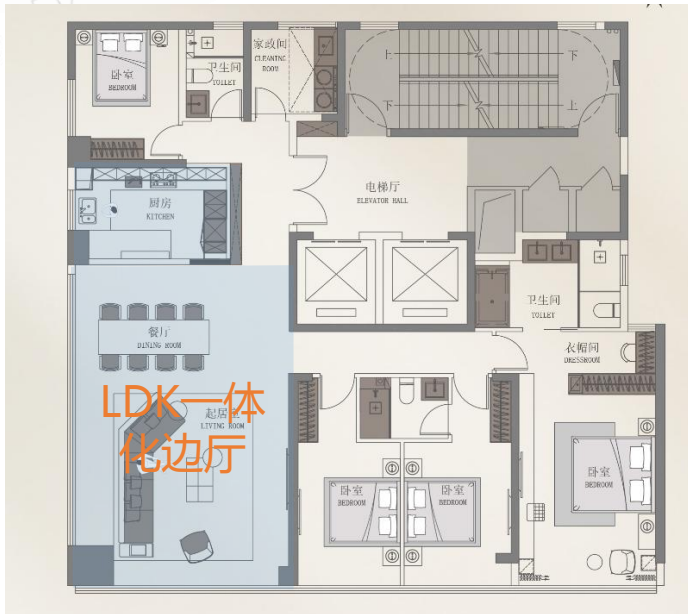


145㎡四室两厅两卫



165㎡四室两厅两卫

188㎡四+1室两厅三卫



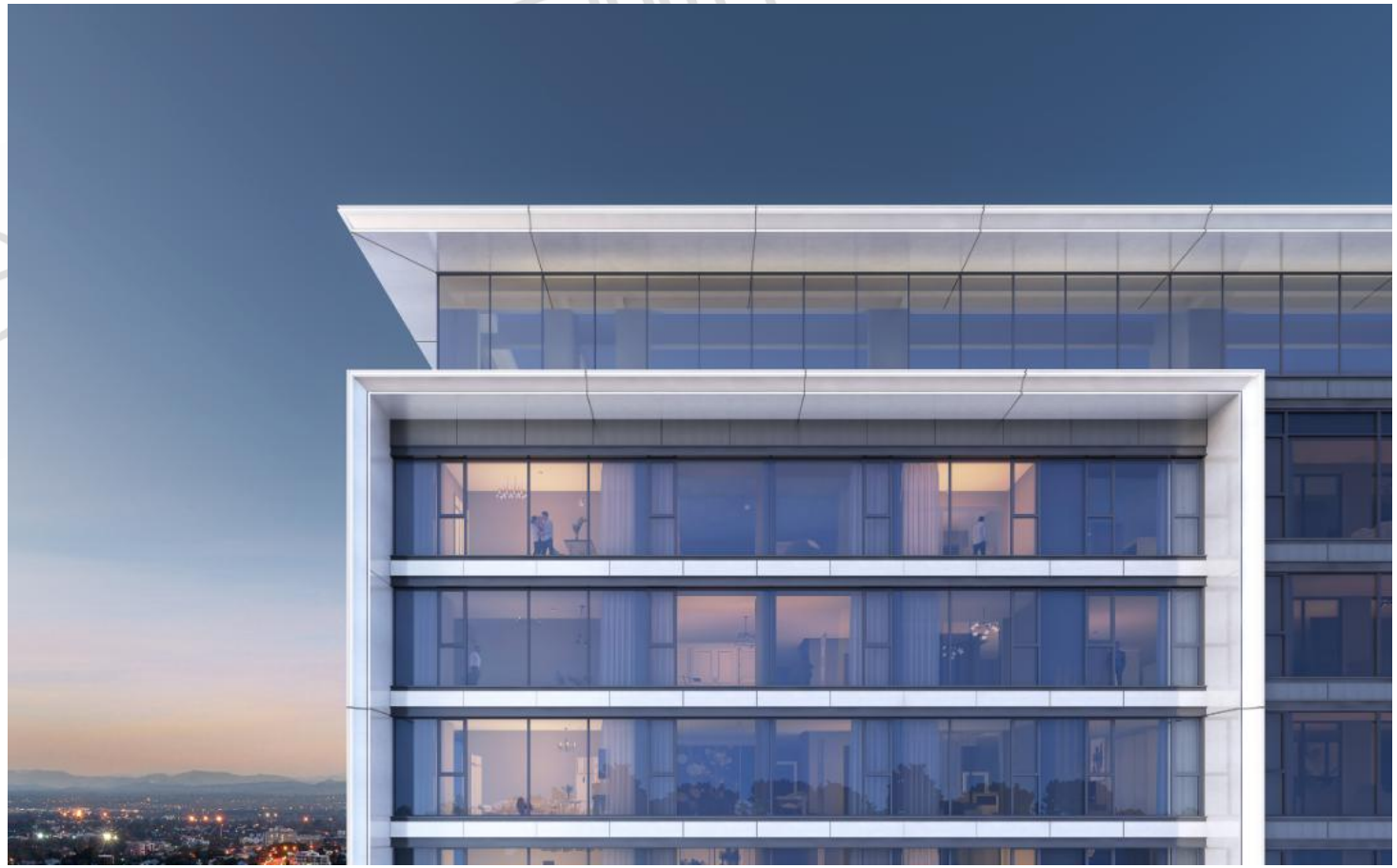
3.6 新盘案例—美盛金水印二期/外立面

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

现代公建化立面，大面积玻璃窗+低层石材+局部铝板+保温一体板组成，其中铝板玻璃幕占比99%，超高窗墙比，外观简洁美观

现代公建化外立面，大面积玻璃幕墙+低层石材+局部铝板组合（铝板玻璃幕占比99%）

高窗墙比



3.7 新盘分享—美盛金水印二期/小区内部

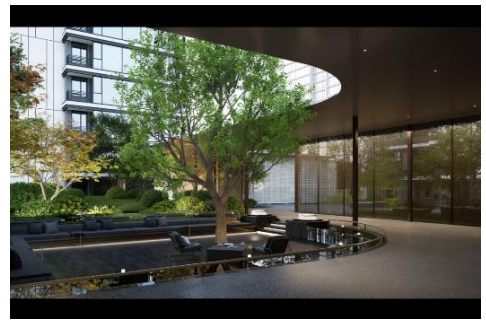
TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

配有下沉会所/庭院/风雨连廊，规避高容劣势，丰富社区内部空间；北向主大门为80多米IMAX巨幕景观门厅，以弧形布局形式设计门楼，侧墙以曲墙包裹；小区景观规划以两大私享轴线院落+三大画卷场景、八重生活连廊为内核，内部园林景观1.5万㎡，实现户均园林14㎡

主大门效果图：北向主大门为80多米IMAX巨幕景观门厅，以弧形布局形式设计门楼，侧墙以曲墙包裹

6米落差巨瀑景观

下沉式会所/庭院，首创6米落差叠水瀑布，会所规划有会客庭院/私宴厅/瑜伽室/健身房/茶室/下午茶等6大休闲系统，158米风雨连廊串联整个社区，打造无风雨归家观景体验，连廊内局部通过帷幔打造艺术虚廊，形成虚实结合的穿廊体验



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。

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!
感谢观看！

业务联系人

杨先生:18203977011

刘女士:18239907962