

郑州房地产市场周报

【2024年第13期】

(3月25日-3月31日)

目录

01

行业资讯

02

楼市表现

03

新盘分享

contents

核心内容摘要

政策速览

- **重点政策：**
- ①城市方面：杭州推出“以旧换新”，北京取消离婚限购政策，南昌取消首套房贷利率下限；安徽/河北/福建/湖南等地优化公积金政策。
- ②土地方面：杭州/无锡/南京等城市新增供地，厦门土拍高溢价成交。

01

楼市速递

- **楼市：**
- ①本周新增规划：经开区蝶湖书院；大郑州共计3个项目取得预售，合计757套房源，9.39万^m；
- ②大郑州合计成交755套，环比上涨25%，单盘来访57组，环比上涨12%，单盘成交3.9套，环比上涨29%；本周受月底节点冲刺及典型项目首开拉升影响，访交易量上涨明显；
- ③本周市区2个项目推售，推出472套房源，去化270套，去化率57%

02

周度总结

- 本周国常会强调进一步优化房地产政策，随后杭州推出“以旧换新”，北京取消离婚限购、南昌取消首套房贷利率下限，对其他城市优化房地产政策有良好的带头示范作用；另外多城市加入优化公积金贷款额度/形式等政策行列中，城市地产政策持续表现宽松状态。
- 3月底受月末及“金三”节点冲刺，同时外加两个典型项目首开因素影响，本周访交易量整体上涨明显。

1.1 行业资讯—宏观/城市：杭州推出“以旧换新”，北京取消离婚限购政策

国常会：进一步优化房地产政策（2024.03.25）

	3月22日【国常会】国务院总理李强主持会议指出： ①要进一步优化房地产政策，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给。 ②要加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。
--	---

杭州临平区：推出“以旧换新”政策 助力房地产市场平稳发展（2024.03.26）

	3月26日，杭州临平区推出“以旧换新”政策，允许购房者在未出售旧房的情况下认购新房，若旧房未在约定时间内售出，可无责退认购金。
--	--

北京：自3月27日起，离婚限购政策不再执行，其他政策不变（2024.03.27）

	据北京市住房和城乡建设委员会官网，一则于2021年发布的《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步完善商品住房限购政策的公告》显示“已废止”。 按照上述《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。该政策自2021年8月5日起施行。 对此，北京市住建委相关工作人员回应，“自3月27日起，离婚限购政策不再执行，其他政策不变。”
---	--

南昌：取消首套房商贷利率下限（2024.03.30）

	南昌发布官方公众号消息称，调整南昌市首套住房商业性个人住房贷款利率下限。为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，决定阶段性取消我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自2024年4月1日起实施。公告还称，如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨情况，则自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
--	---

1.1 行业资讯—城市： 安徽/河北/福建/湖南等地优化公积金政策

安徽安庆：住房公积金新政“首次贷款买房可贷额度增加10万元”（2024.03.26）

	近日，安徽省安庆市印发三项住房公积金新政，2024年4月1日起执行。新政明确，住房公积金缴存人首次申请住房公积金贷款购买住房的，首付比例最低为20%；首次贷款已还清，第二次申请住房公积金贷款购买住房的，首付比例最低为30%。 额度上，住房公积金缴存人首次使用住房公积金贷款购买住房，贷款额度在可贷额度基础上增加10万元 ，但不得高于安庆市住房公积金贷款最高限额，双方缴存公积金的，最高额度70万元，单方缴存公积金的，最高额度60万元。
---	--

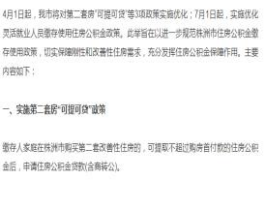
河北秦皇岛：个人首次公积金贷款首付20%，推进公积金异地贷款政策（2024.03.27）

	1.个人住房公积金贷款可贷款额度为：借款人住房公积金账户余额×20+配偶住房公积金账户余额×20（账户余额不足1万的按1万计算）； 2. 推进公积金异地贷款政策，取消异地贷款户籍限制（不包括异地灵活缴存职工） ； 3.首次申请个人住房公积金贷款的职工，其最低首付款比例不低于20%（此前30%）。
---	---

福建莆田：住房公积金最高贷款额调至70万元，多子女家庭可多贷10万元（2024.03.27）

	3月27日，福建省莆田市住房公积金管理委员会发布《关于同意调整住房公积金政策的批复（莆房金委【2024】6号）》，本通知自2024年4月1日起开始执行。文件提出，莆田市将提高贷款额度。 职工夫妻双方均有缴存住房公积金，最高贷款额度由原来的60万元调整到70万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由原来的45万元调整到50万元。 生育、抚养二孩及以上的，最高贷款额度在现行我市最高贷款额度的基础上上浮10万元(即双缴存职工80万元，单缴存职工 60万元)。将住房公积金贷款申请条件中的“申请贷款时前12个月连续足额缴存住房公积金” 调整为“申请贷款时前6个月连续足额缴存住房公积金”
---	---

湖南株洲：公积金再推新政！第二套住房“可提可贷”（2024.03.27）

	3月27日，湖南株洲： 1.满足条件的 灵活就业人员均可自愿缴存使用住房公积金 ； 2. 二套房“可提可贷” ，缴存人家庭在株洲市购买第二套改善性住房的，可提取不超过购房首付款的住房公积金后，申请住房公积金贷款(含商转公)； 3.全面支持“商转公”贷款。
---	--

1.2 行业资讯—土地： 杭州/无锡/南京等城市新增供地，厦门土拍高溢价成交

杭州萧山区：2024年第二批拟出让地块清单公布 涉及9宗地（2024.03.25）



3月25日，杭州：萧山区2024年第二批拟出让9宗宅地（钱江世纪城1宗、市北1宗、宁围未来总部基地1宗、江南科技城1宗、闻堰北2宗、南部新城1宗、新街2宗），9宗地总用地面积约41公顷，总建面78.9万m²，计划于3月22日-6月30日出让。

无锡市：2024年首批次4宗宅地挂牌，共268亩地块，四月出让（2024.03.25）



3月25日，无锡：挂牌2024年首批次4宗宅地（梁溪区2宗、滨湖区1宗、新吴区1宗），总占地268亩地块，总建面30.5万m²，总起始价42.7亿元，计划于4月24日出让。

南京：推出5宗地块（浦口区2宗安置房建设用地、高淳区3宗宅地），总建面56.6万m²，总起拍价15.4亿，计划于4月25日出让（2024.03.26）



3月26日，南京市发布国有建设用地使用权挂牌出让公告（2024年宁出第03号），推出新一轮5幅出让地块，其中浦口2幅、高淳3幅。5幅地块用地总面积约29.72公顷，起拍总价15.35亿元，将于4月25日上午9:30开始进行出让。

厦门：迎来今年首场土拍，共有2宗涉宅用地出让，一宗底价成交，一宗高溢价成交，共计成交总额46.1亿元。（2024.03.27）



3月27日，厦门：成交2宗宅地（思明区、海沧区各1宗），容积率4.5/1.4，总建面11.7万m²，成交总价46.1亿元，楼面均价39402元/m²，平均溢价率20.2%。

广州天河区：首批挂牌4宗宅地，总建面24.9万m²，总起拍总价110.3亿元（2024.03.27）



3月27日，广州：首批挂牌4宗宅地，均位于天河区（金融城东区2宗、世界大观2宗），总建面24.9万m²，总起拍总价110.3亿元。其中金融城东区地块计划于5月15日-6月12日出让。

京津冀：联合推介2024年商品住宅用地，共推出190宗，总土地面积1030万m²（2024.03.28）



3月28日京津冀：联合推介2024年商品住宅用地，共推出190宗，总土地面积1030万m²，其中北京市87宗共540万m²，天津市81宗共380万m²，河北省廊坊市22宗共110万m²。

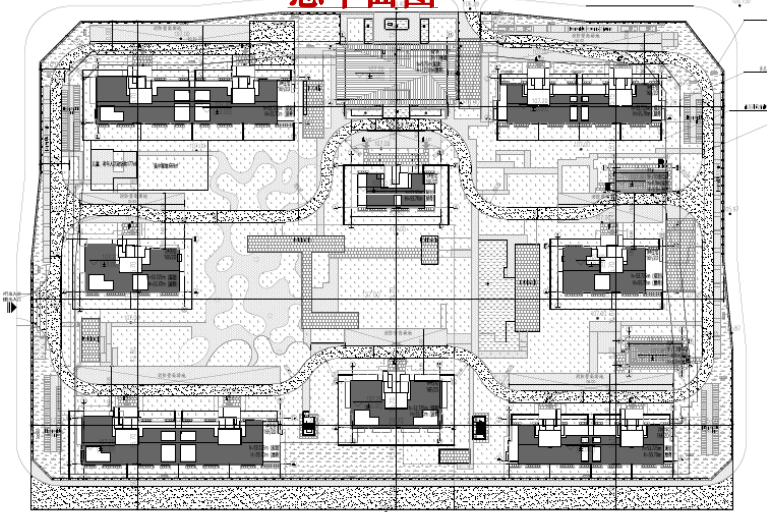
2.1 楼市表现—新增规划：经开区蝶湖书院

滨河新城新入市高端改善项目，2023年11月曾针对经开区管委会开展内购活动，交10万意向金，内购均价15800元/m²，共120套房源（暂未选房）。目前蝶湖书院售楼部已正式开放，位于幸福滨水花园的西北角，预计六七月份会启动蓄客活动，10月份正式开盘，当前释放价格在1.8-2万元/m²

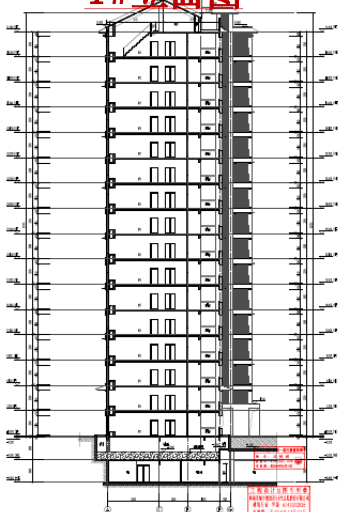


位置	经开第十三大街西、经南十一路南		
占地面积	59亩	容积率	1.99
计容建面（万m ² ）	7.86	开发商	郑州经开投资发展有限公司
绿地率	35.05%	总户数	368
车位数	692	车位比	1 : 1.88
物业类型	小高层	备注	2022/9/21拿地
公示日期	2024年3月21日至2023年4月3日		

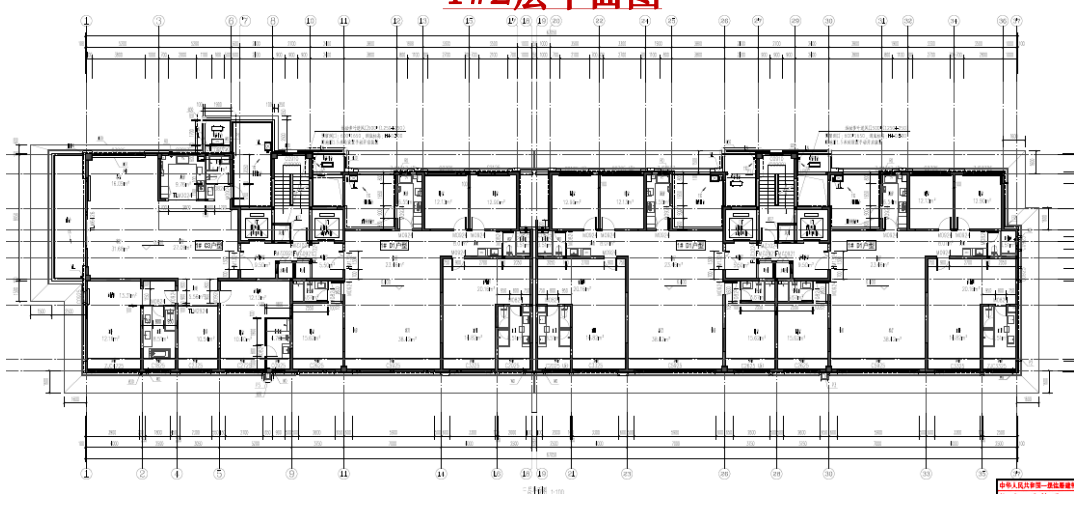
总平面图



1#立面图



1#2层平面图

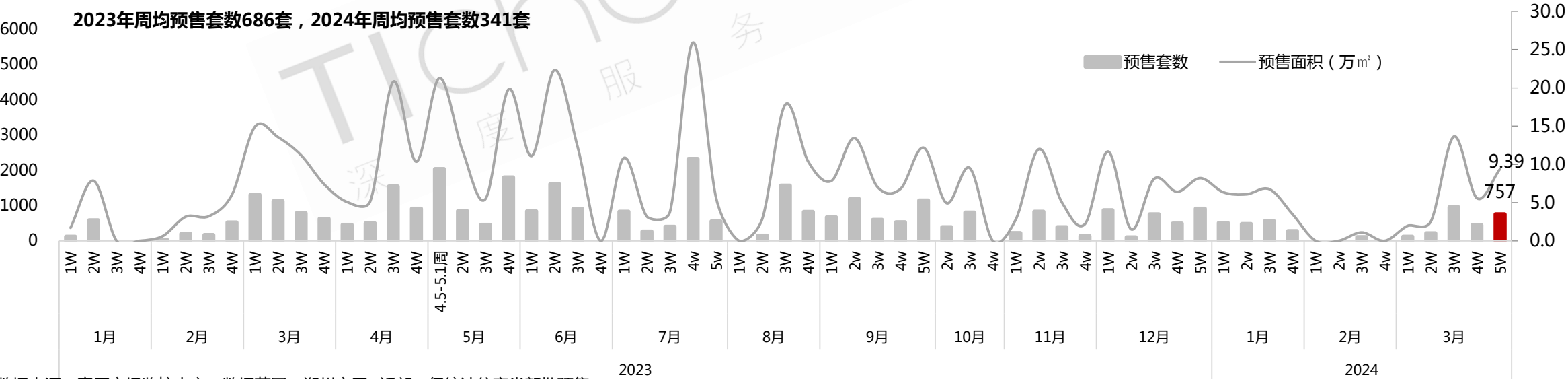


2.2 楼市表现—预售：大郑州市区/近郊共3个项目取证

本周大郑州共计3个项目取得预售，合计757套房源，9.39万m²

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m²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2024.3.26/2022.11.25	兰溪府	郑东新区/龙湖北板块	产业用地	兰溪和苑1/2/3/4/5/6/8/10#	371	5.4	小高134m²三房，143/160/185/196m²四房	总占地175.26亩，总建筑面积约28万m²，其中住宅部分约16.6万m²，容积率2.49，分东西两个地块，全部小高层设计，主力面积段134/143/160m²，定位北龙湖入门级别	待售
	2024.3.28/2022.6.22	郑轨云麓	高新区/冉屯路板块	勾地	18#	256	2.68	101-144m²三房-四房	五龙口地铁上盖物业开发，占地面积144亩，容积率是3.0，规划18栋小高层+高层住宅及1个9班制幼儿园	待售
近郊	2024.3.27/2021.3.29	雅宝龙湖春江天玺	中牟县/绿博	净地	2#	130	1.31	高层89-116m²、叠墅170m²	龙湖进入绿博片区的第二个春江系产品，与雅宝合作开发，占地66亩，总建面10.97万m²，容积率为2.5，产品设计为89-116m²的高层和170m²的叠墅	待售
合计						757	9.39	/		

郑州住宅周度预售套数-建面周度累计

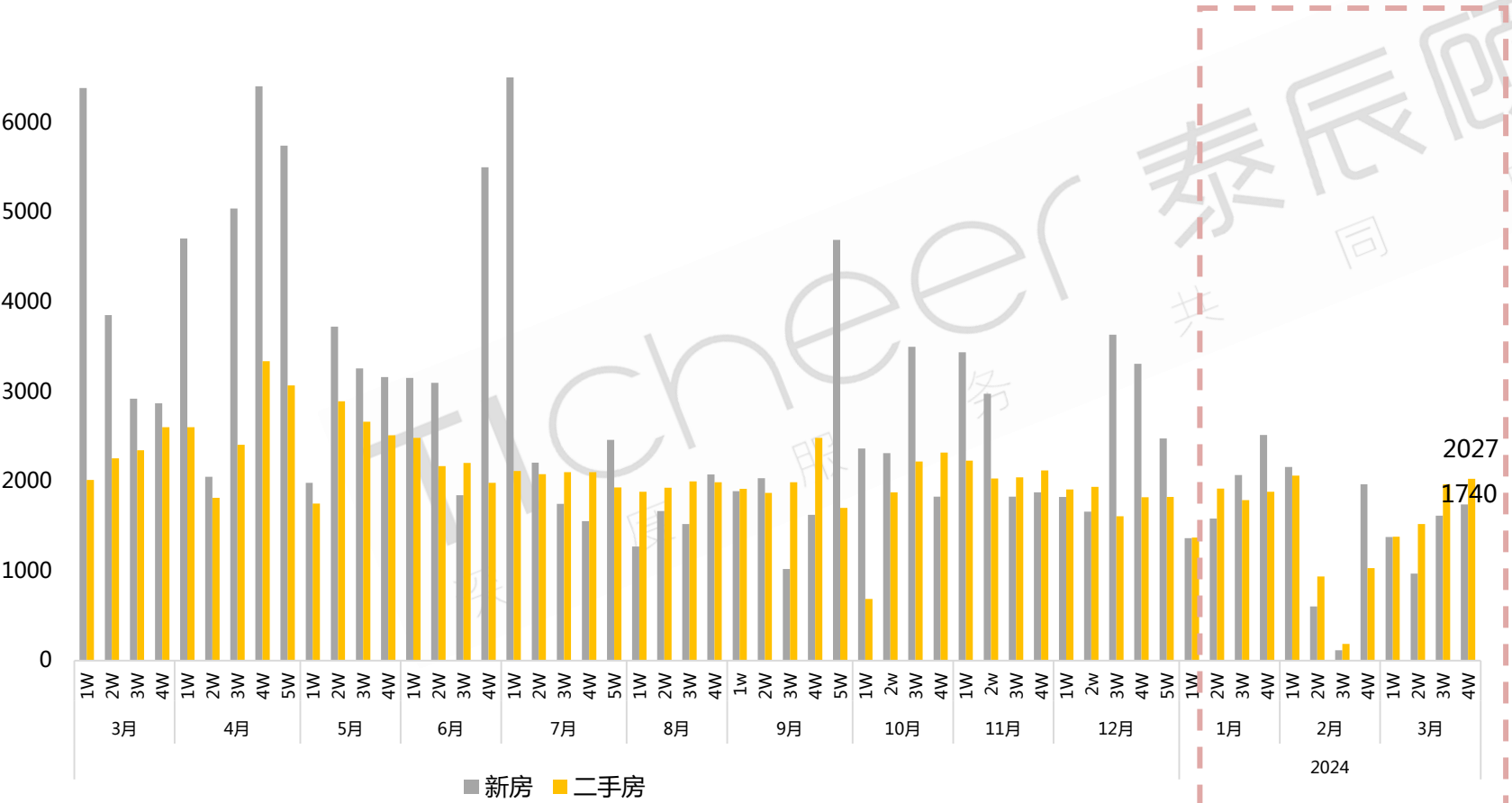


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.3 楼市表现—网签：二手房、新房成交均上涨

3月4周新房成交1740套，环比**上涨8%**，二手房成交2027套，环比**上涨3%**，3月份二手房与新房比值**0.83**

2022.1-2024.3郑州市新房/二手房周度成交数据走势



	成交套数	周同比	周环比
新房当周	1740	-39%	8%
二手房当周	2027	-22%	3%

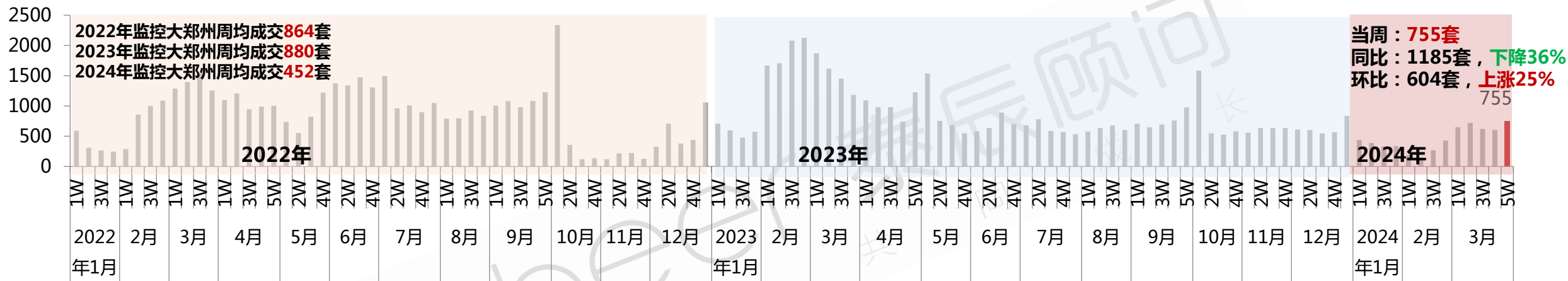
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1506	1507	1.00
2024年3月	1425	1724	0.83

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：3.18-3.24，来源：360房产网

2.4 楼市表现—整体访交：受月底节点冲刺及典型项目开盘拉升影响，本周访交量上涨明显

大郑州合计成交**755套**，环比**上涨25%**，单盘来访**57组**，环比**上涨12%**，单盘成交**3.9套**，环比**上涨29%**；
本周受月底节点冲刺及典型项目首开拉升影响，访交量上涨明显

2022年1月1周-2024年3月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2022年1月1周-2024年3月5周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2022年1月1周-2024年3月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图

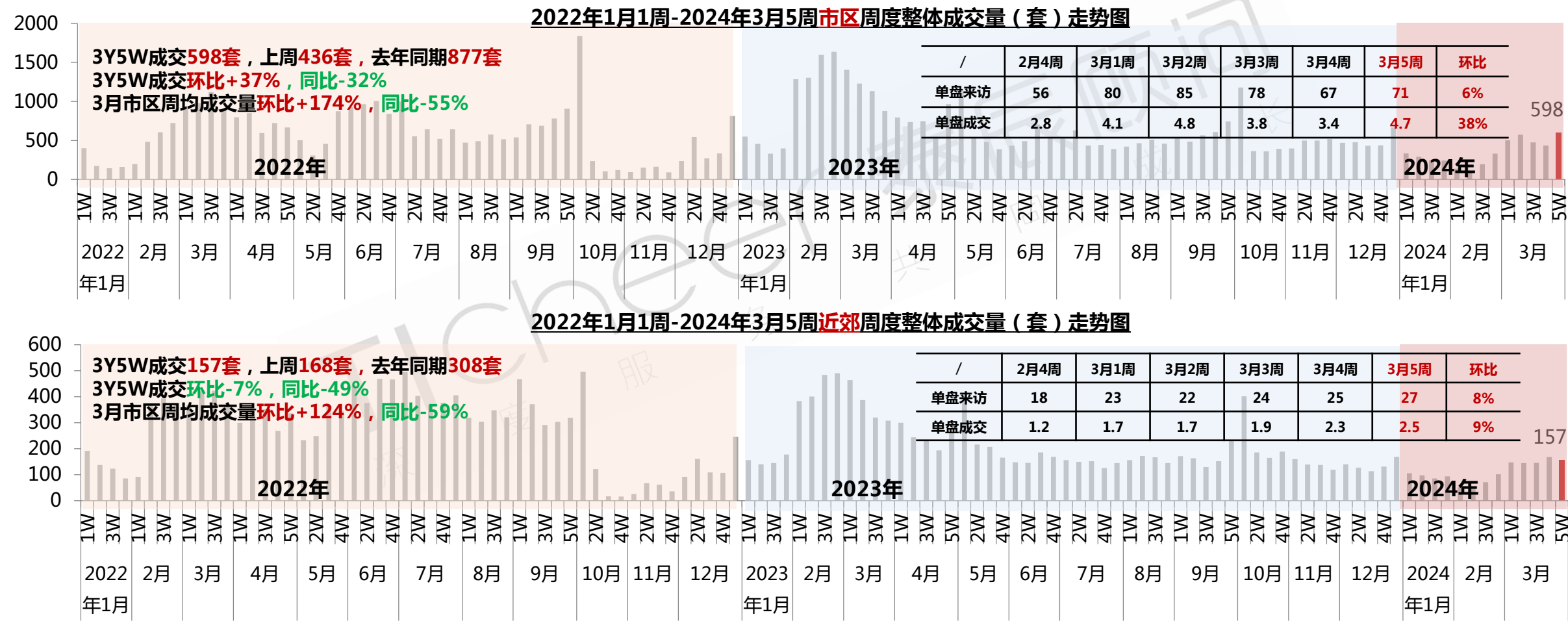


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：3月5周（3.25-3.31）大郑州实际监控到项目199个，其中在售项目199个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.4 楼市表现一城郊访交： 主城上涨明显，近郊微降

市区成交598套，环比+37%，单盘成交4.7套，环比+38%；近郊成交157套，环比略降7%，单盘成交2.5套，环比上涨9%。
主城在节点冲刺及典型项目开盘拉升下上涨明显，近郊微降



数据来源：泰辰市场监控中心，3月5周（自然周）市区实际监控到在售项目127个，近郊实际监控到在售项目72个

2.5 楼市表现—项目榜单：总量大幅上涨，TOP15门槛12套

本周TOP15累计认购489套（上周213套），环比上涨130%；万科民安雲河锦上首开成交205套断崖式领跑市场，其次绿城沐春歌首次正式选房，成交65套，其他项目低首付+高佣分销+特价房等政策齐上阵成交在12-20套之间

2024年3月5周大郑州项目TOP15成交排名

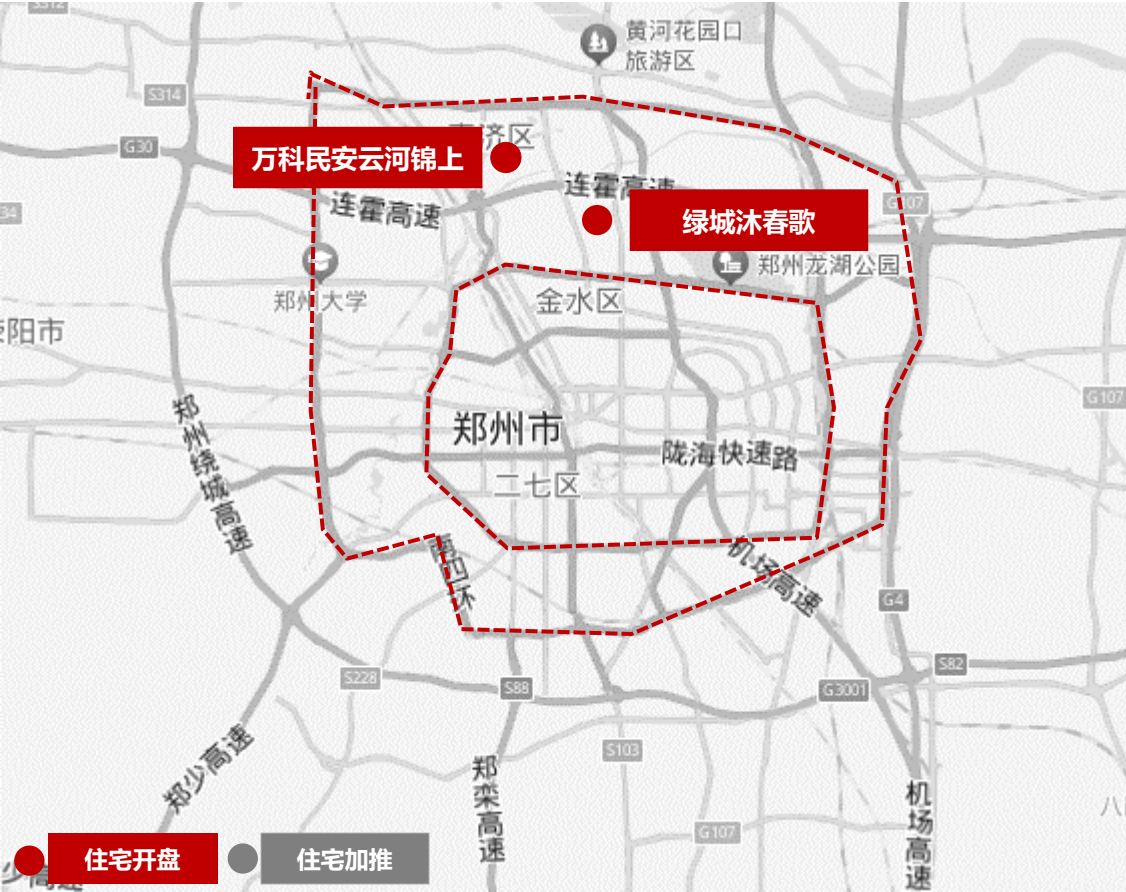
排名	区域	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	惠济区	万科民安雲河锦上	205	高层1.34-1.37万 洋房标准层1.8-1.95万，首层2.85万	开盘优惠：整体优惠5%；首付分期：无；分销：贝壳，点位2%
2	金水区	绿城沐春歌	65	13500-15500	开盘优惠：开盘98折，当天订房减2万；分期：首付5万，剩余全部贷款；分销：贝壳、58，点位2.5%
3	中原区	华润琨瑜府	25	高层毛坯13000-13500	特价房12000-12500（降价500-1000），分销4.5%
4	管城区	鼎盛阳光城	23	特价房11500起	58、贝壳佣金2.7%-3%；员工推介、老带新奖1万元/套
5	金水区	美盛教育港湾+中环	22	高层毛坯18500，特价房16000-17000	分期首套5万，二套10万网签，其余交房前付清；分销佣金3跳3.5%（20套起跳）；送车位券，负二15万，负一17万
6	高新区	郑轨云麓	18	高层12500，小高13800	3月1日-3月31日，每天一套特价房，11800左右，到访可抽取惊喜盲盒，安居客团购会2个点优惠
7	中原区	电建中原华曦府	17	高层毛坯17500-19500	分销：贝壳、58，佣金提至2.5%
8	中牟	润泓锦园	16	高层毛坯8500	价格8500，首付1万，剩余全贷款，卖点：省实验直管分校
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	15	高层精装11000-12000，特价最低10500	额外优惠2%，住宅车位同购优惠1%；无分期；分销：贝壳、58，3%
10	管城区	龙湖熙上	15	特价房12100起，5#11888起	首付5%，分销贝壳，佣金2.5%
11	经开区	绿都东澜岸	15	特价房7300起	首付1万，剩余信用贷3年付清，开发商贴息，分销贝壳，58，4万/套
12	金水区	越秀天悦江湾	15	高层毛坯18500-19000	一期工抵房14XXX起步，分销提佣；分销：贝壳，58，佣金2.5%-3%
13	新郑	越秀臻悦府	14	高层5000-6300，洋房6900-7500	首付15万左右，返还首付12-13万左右，客户付3-4万；分销30套以内3.8%，(30-60套)跳4.28%，(60套以上)跳4.75%
14	中原区	裕华城	12	高层毛坯12000，特价10500-11000	高评高贷政策，1万首付，剩余全分期；贝壳持续聚焦，佣金5%
15	惠济区	招商时代锦宸+天宸	12	14600	全民2-4万；分销58.贝壳3%；首付分期1年4次，第三方金融公司360金融

数据来源：泰辰市场监控中心；大郑州范围（包含市区+近郊）；加推或开盘项目加粗

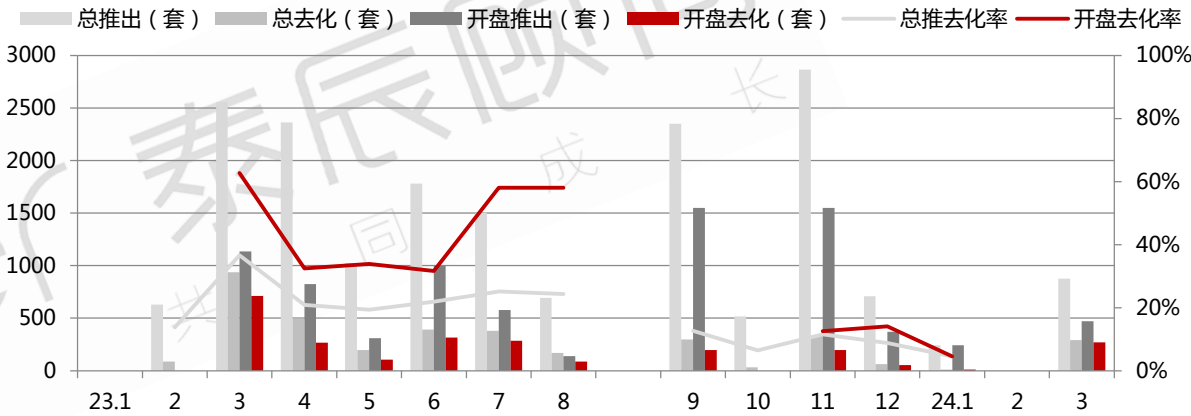
2.6 楼市表现—开盘表现：2个项目推售

本周市区2个项目推售，推出472套房源，去化270套，去化率57%

大郑州3月5周开盘项目分布



2023.1-2024.3大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2024年3月5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	惠济区	万科民安雲河锦上	精装	高层1.34-1.37万 洋房标准层1.8-1.95万，首层2.85万	268	205	76%
开盘	金水区	绿城沐春歌	毛坯	13500-15500	204	65	32%

2.7万科民安雲河锦上一开盘表现：推出268套，去化约205套

2024年3月29日（周五）晚选房，首推高层7#及洋房7#、16-17#，共计268套房源，截至周日去化约205套，去化率76%。
3月23日开始认筹，截至开盘当天累计认筹约280组，精装高层均价13000-13700元/㎡，洋房标准层18000-19500元/㎡



内购分析：去化效果尚可

- 1) 郑州万科首个锦系产品，惠济核心地段，教育、地铁配套齐全，升级户型，精装产品，阳台封装交付；
- 2) 社区内部地面抬高2.9米，打造约2万㎡中央景观公园，1700㎡泛会所盒子空间，约3000㎡开放街区，配备篮球场等运动设施；
- 3) 首开楼栋精装交付时间明年年底，开盘前示范区展示时间较短，开盘前动作明显，启用分销集中带客，同时针对房产及抖音大V视频拍摄引流给与现金奖励，带动项目热度。开盘前累计认筹约280组，洋房客户占比较高。

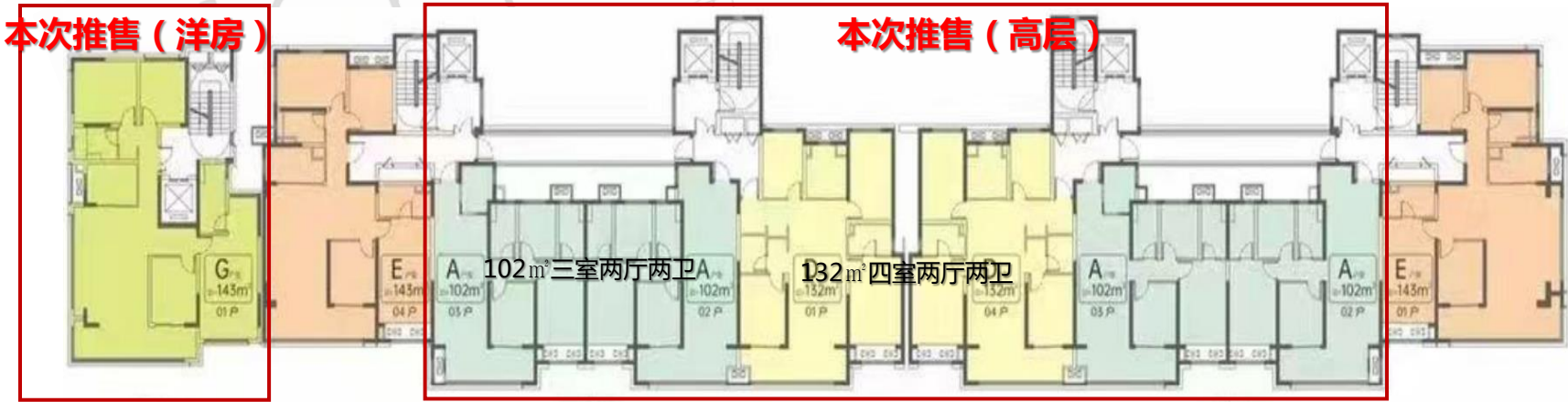
所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块	
项目位置	天元路南、鲁河路西		开发公司	郑州泰博房地产开发有限公司 (万科&惠济城投)	
占地	178.98亩	总建面	35.8万㎡ (住宅34.39万㎡)	容积率	2.99
营售团队	唯家，泰辰		交房时间	2025年年底（一批次）	
蓄客及到访	前期入会约600组，3月23日开始认筹，截至落位当天累计认筹约280组				
成交价格	精装高层13000-13700元/㎡，精装洋房标准层18000-19500元/㎡，首层28500元/㎡				
营销政策	开盘优惠：整体优惠5% 首付分期：无 分销：贝壳，点位2%				
客户来源	高层以惠济区板块地缘需求为主；洋房客户以惠济区，金水区改善客户为主				
取证情况	2024年3月20日取证【2024】郑房预售字（5791）号，洋房16#/17#；【2024】郑房预售字（5790）号，高层7#				

2.7 万科民安雲河锦上一去化分析：洋房去化率相对较高

此次推出高层产品面积102-132m²三房/四房，洋房均为143m²四房，高层得房率85%，洋房得房率在95%，洋房首层送约50m²花园及约110m²地下室。洋房楼层户型差在500元/m²，高层楼层户型差在150元/m²

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	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	7#	2D	2T4	32F/29F	143 m²+102 m²+102 m²+133 m²+133 m²+102 m²+102 m²143 m²	三室两厅两卫	102	13000-13700	122	205	76%
							四室两厅两卫	132		61		
	洋房	7#	1D	/	7F	143 m²*1	四室两厅两卫	143	18000-19500	7		
		16#	2D	2T2	8F/6F	142 m²*4	四室两厅两卫	143		24		
		17#	3D	2T2	9F	142 m²*6				54		
	合计										268	205

高层7#平层图



2.8绿城沐春歌一首开表现：推出204套，累计去化65套，去化率32%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2024年3月30日首次开盘，推出高层1#、2#共计204套房源，首开累计去化65套，整体去化率32%。项目3月5日开始认筹，截止开盘前累计认筹约100组，开盘均价毛坯13500-15500元/m²



去化分析：去化效果较好

1) 项目位于金水北核心位置，西侧临近竞品信达天樾九章，高皇寨城改范围内，原名翰林华庭，2013年摘地并开始低价团购，直至2023年复活由绿城代建，核心卖点：金水北购房最低门槛（低价+小户型）+学区（文化路一小翰林校区+龙门实验学校长安校区）+公建化外立面+2000m²中央草坪、植物私塾；2) 项目劣势：户型过时设计不合理，高梯户比，1号楼2T8，层高2.85米，无地铁；3) 本次开盘起步价低于周边2000元/m²，小户型购买门槛低，叠加准现房、双学区加持，去化较好。

所属区域	金水区		所属板块	花园北路板块	
项目位置	洛阳路东、西湖路南		开发公司	河南盈瑞置业有限公司，绿城代建	
占地	32.7亩	总建面	7.8万㎡	容积率	4.49
营售团队	自销		交房时间	2024年12月交付	
蓄客及到访	2024年3月5日蓄客，截止开盘前蓄客约100组				
成交价格	高层毛坯13500-14500元/㎡				
竞品价格	信达天樾九章高层毛坯16000-16500元/㎡，常绿蓝城金水高层毛坯16000-17000元/㎡				
营销政策	开盘优惠：开盘98折，当天订房减2万 分期：首付5万，剩余全部贷款 分销：贝壳、58，点位2.5%				
客户来源	以金水北客户为主				
取证日期	2015年11月10；1/2/3/4/5/6/7#；779套，2023年5月19日再次公布				

2.8绿城沐春歌一去化分析：推售以两房为主，成交均价14500元/㎡

户型短板较多，高梯户比，北向卧室较多，动线不合理，采光通风较差，得房率78%加上赠送综合得房率85%；但准现房低门槛，双学区加持下，首开去化良好

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	层高	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	2T8	33F	2.85	59+59+59+59+59+59+59+59	两室一厅一卫	59	13500	54	20	37%
		2#	1D	2T5	33F		129+89+89+89+82	两室两厅一卫	89	13500-14500	119	33	28%
								三室两厅两卫	129	13500-15500	31	12	39%
	合计											204	65

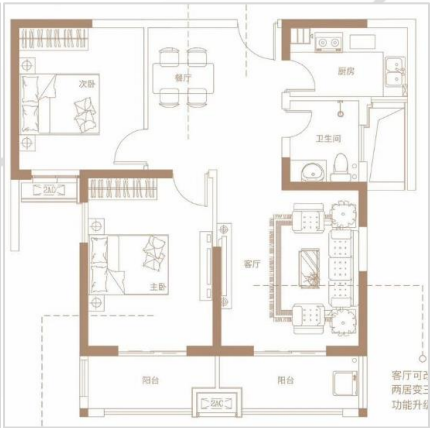
59㎡两室两厅一卫



59㎡两室两厅一卫



89㎡两室两厅一卫



129㎡三室两厅两卫



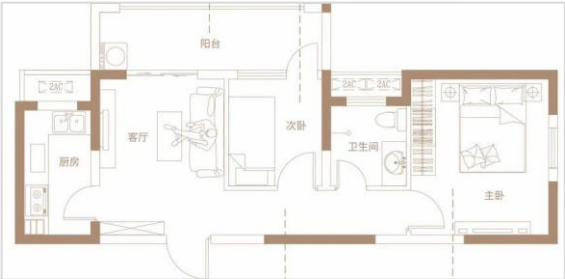
1号楼平层图



2号楼平层图

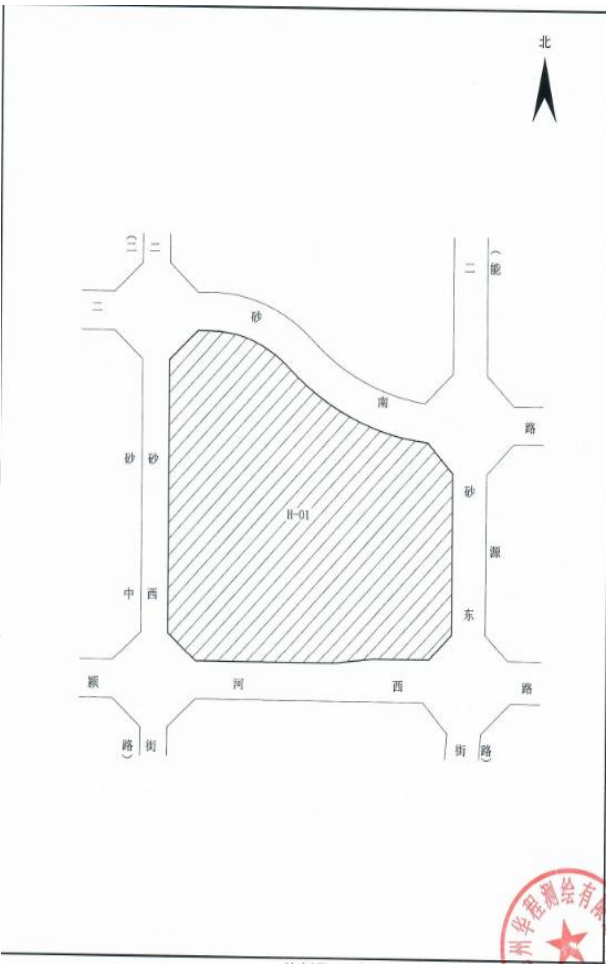


59㎡两室两厅一卫



3.1 新盘案例—中海时光之境/项目信息

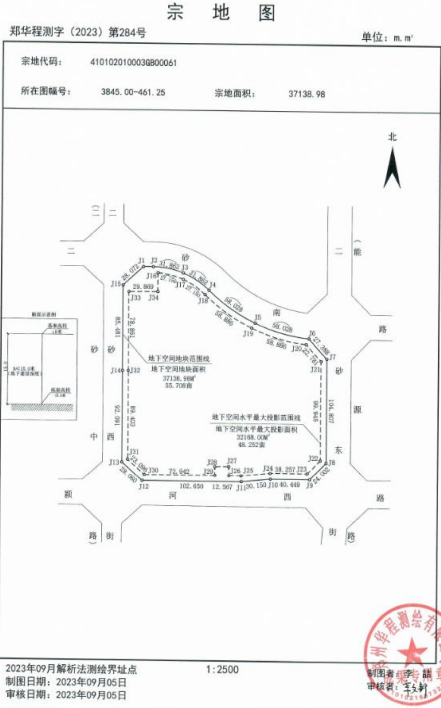
项目位于中原区碧沙岗板块，中心主城城区，片区交通便利，教育资源优质、商业等生活配套醇熟，北侧紧挨约800亩二砂文化园，中海开发，整体定位改善，面积涵盖148-218m²，预计4月中旬开盘



位置	中原区-碧沙岗板块-华山路与颍河西路交会处向西500米路北		
占地面积	55.7亩	容积率	2.9
总建筑面积(万m²)	10.77	开发商	郑州海嘉房地产开发有限公司(中海地产)
绿地率	30%	总户	611
车位数	968	车位比	1:1.58
物业类型	高层、洋房	装修情况	精装
物业公司	中海		
产品规划	5栋高层、3栋洋房(高层148/166/218m²、洋房178/210m²)		
核心卖点	区域稀缺改善盘		
节点	预计4月中旬开盘,首推洋房没有高层		

3.1新盘案例—中海时光之境/土地信息

地块位于颍河西路北、二砂东街（能源路）西，用地面积55.7亩，总建筑面积10.77万m²，容积率2.9，于2023年12月中海地产溢价率15%摘地，楼面价6821元/m²；综合房价最高限价：毛坯16650元/m²，装标3330元/m²



郑州市自然资源和规划局

建设用地规划设计条件通知书

郑规件字第410100202300118号

项目名称：

道路、二类居住用地及配套设施

用地位置：

颍河西路北、二砂东街（能源路）西

单位名称：

郑州市土地储备中心

总用地面积（㎡）：

48340.56

地上

规定性指标

地块编号

用地性质

用地兼容性

建筑密度（%）

建筑高度（m）

绿地率（%）

容积率

停车位配

机动车

非机动车

地块面积（㎡）

机动车出入口方向

R-01

二类居住用地（R2）

≤28

≤100

≥30

≤2.9

见备注

见备注

37138.98

东、西、南

城市道路用地（U1）

道路名称\建筑高度

H ≤ 24

24 < H ≤ 60

60 < H ≤ 100

100 < H ≤ 120

二砂东街（能源路）

10

15

15

二砂南路

10

15

15

二砂中路

10

15

15

颍河西路

10

15

15

建筑后退道路红线（m）

道路名称

宽度（m）

建筑后退绿线（m）

地下

规定性指标

引导性指标

地块编号

用地类别名称

地下空间主要使用功能

地下空间地块面积（㎡）

地下空间水平最大投影面积（㎡）

地下空间建设深度（m）

地下空间利用率（%）

地下空间开发层数（层）

地下空间建筑面积（㎡）

R-01

R2-二类居住用地（R2）

新建住宅

37138.98

32168

≤15

≤2

≤64334

1、按照《郑州市人民政府2023年第4次土地供应协调决策工作会的会议纪要》（【2023】94号）要求，R-01地块容积率小于2.9，建筑高度小于20米。

2、R-01地块新建建筑按照实际使用功能，机动车停车位和非机动车停车位按照《郑州市城市规划管理技术规定（2019修订版）》的相关要求执行。

3、R-01地块保留现状建筑7号井，具体要求由自然资源主管部门负责。

4、落实《郑州二砂文化创意产业园设计》，R-01地块新建多层建筑（高度小于等于24米）后退二砂南路道路红线距离可适当减少，但不得小于5米，除此之外，R-01地块新建后退道路红线的距离应满足《郑州市城市规划管理技术规定（2019修订版）》。

5、项目机动车和非机动车停车位应结合现状，并与该段二砂南路保留现状建筑、对R-01地块保留现状建筑的改造，应征得城乡规划主管部门与文物主管部门的同意。

6、井房、变电站、通信机房等设施应满足防洪防汛规划要求。

7、R-01地块地下空间为地下工程。

8、地下空间出入口应和地上建筑出入口相结合，具体设置应满足相关规范要求。

9、地下建筑的最小净高应不小于2.2米，同时地下建筑顶部距地面不宜小于地下建筑深度（自室外地坪至地下建筑底板）的1/3，在特殊情况下应征得主管部门同意。

10、地下建筑和地下附属设施，应设置规划道路红线最小距离为5米。

11、通风光井应设置与周边公共绿地、附属建筑（构）筑物结合设置，周边应以景观美化。

12、R-01地块地下空间开发不能破坏保留现状建筑。

13、地块面积以实际测量界定为准，各项指标不变。

14、其他未尽事项按照已批准的《郑州二砂文化创意产业园控制性详细规划》（郑规函【2016】402号）实施。

备注

土地出让前置条件意见书

用地位置	中原区颍河西路北、二砂东街（能源路）西	用地性质	二类居住用地（R2）
建设用地规划设计条件通知书		郑规件字第410100202300118号	
使用权面积（m²）	37138.98	容积率	>1, <2.9
建筑密度（%）	<28	建筑高度（m）	<80
地下空间水平最大投影面积（m²）	32168	地下空间建设深度（m）	≤15
地下空间建筑面积（m²）	<64334	地下空间开发层数（层）	≤2

项目建设相关指标	商品住房	该地块所建商品住宅（毛坯）综合销售均价不超过16650元/平方米（建议不做上浮）；如该地块所建商品住宅采用成品房方式交付的，装修价格不得超过3330元/平方米，且装修价格应一并计入销售价格，不得拆分为独立合同。依据有关政策，结合市场需求，优化供应结构。
	安置房	无
	工程建设投资总额	≥38857万元
	开工时间	取得《建筑工程施工许可证》之日起3个月内，且动工期限自土地交付之日起不超过1年。
	竣工时间	取得《建筑工程施工许可证》起2年半内。

备注：本《土地出让前置条件意见书》建议有效使用期限为一年，与该地块对应的土地估价报告和估价结果配合使用。

恭喜

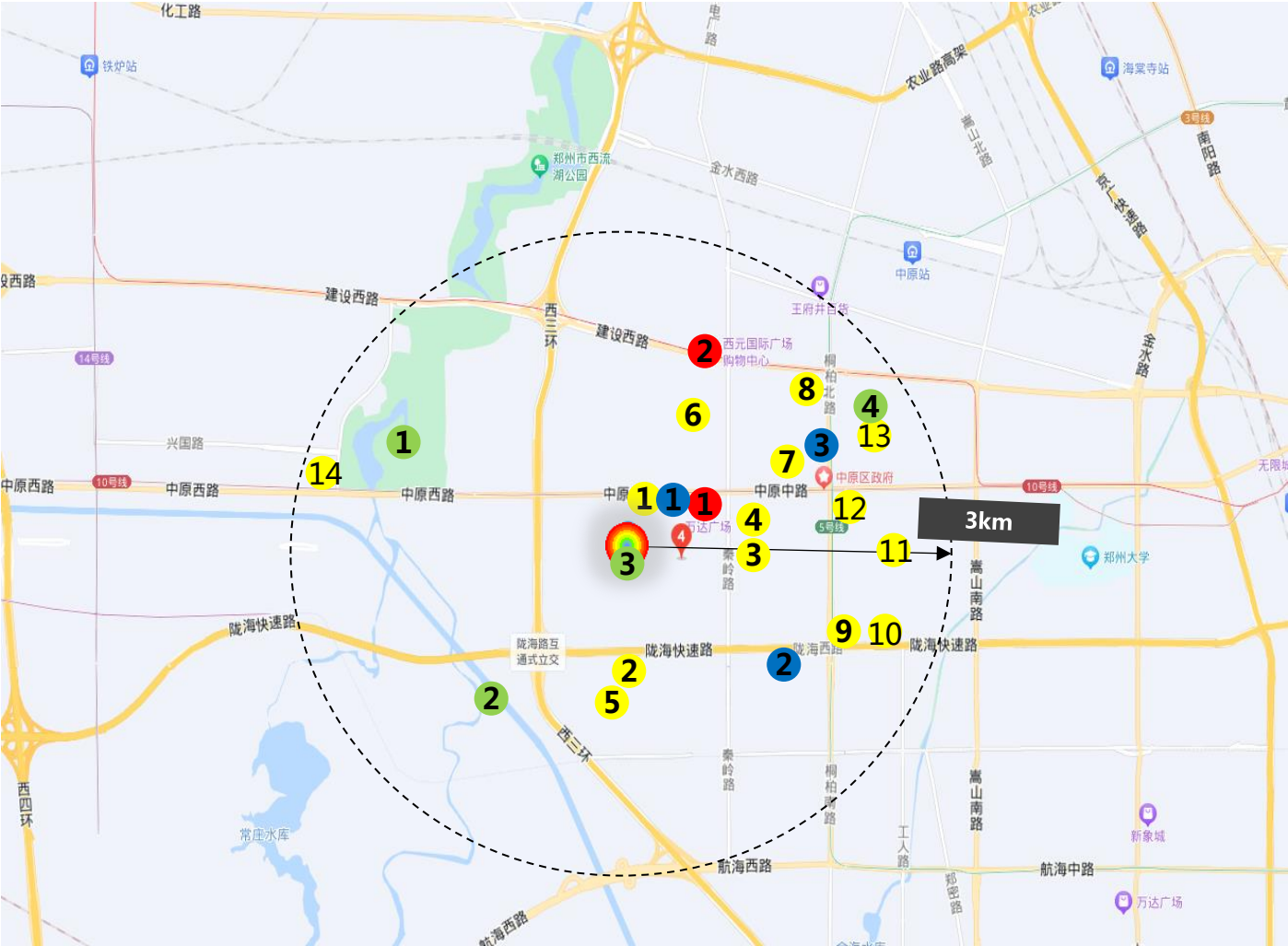
郑政出[2023]41号（网）的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以地价为73465.0万元成交，竞得人为：郑州海嘉房地产开发有限公司，非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心
2023年12月12日

宗地编号	面积（亩）	计容建面（万m²）	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/m²）	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2023〕41号（网）	55.71	10.77	颍河西路北、二砂东街（能源路）西	住宅	2.9	63865	73465	1319	6821	15%	郑州海嘉房地产开发有限公司	招拍挂	2023/12/12

3.1 新盘案例—中海时光之境/配套资源

项目位于中原区核心位置，整体配套完善，临近陇海快速路，中原路等主要道路；距离地铁10号线二砂站点700余米，出行便捷。教育资源丰富；附近1公里左右有万达广场、郑州中原中医院，可满足商业及医疗需求。



类别	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	1/2/3/4	西三环/建设西路/中原中路/陇海快速路	已开通	3公里内
	地铁5/6	5号线, 10号线, 1号线	已开通	2公里内
教育	1	郑州市第六十九中学	已招生	0.3
	2	郑州市第六十四中学	已招生	1.4
	3	中原区特色实验小学	已招生	1.3
	4	伏牛路小学	已招生	1.3
	5	华山路小学	已招生	1.4
	6	郑州市第七十中学	已招生	1.5
	7	郑州市第五十一中学	已招生	1.5
	8	郑州市第二十一中学	已招生	2.5
	9	郑州外国语小学	已招生	2.5
	10	郑州外国语中学	已招生	2.5
	11	伊河路小学	已招生	2.6
	12	郑州西斯达城市森林学校	已招生	2
	13	郑州市第十六中学	已招生	2.4
	14	郑州市第一中学	已招生	2.8
商业	1	万达广场	已运营	0.5
	2	西元国际广场购物中心	已运营	2.2
医疗	1	郑州市中原中医院	已运营	0.5
	2	河南省直第三人民医院	已运营	1.8
	3	郑州市中心医院	已建成	2
生态	1	郑州市西流湖公园	已建成	1.5
	2	南水北调河	已建成	2.2
	3	郑州二砂文化创意园	已建成	0.1
	4	五一公园	已建成	2.6

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

楼栋分布

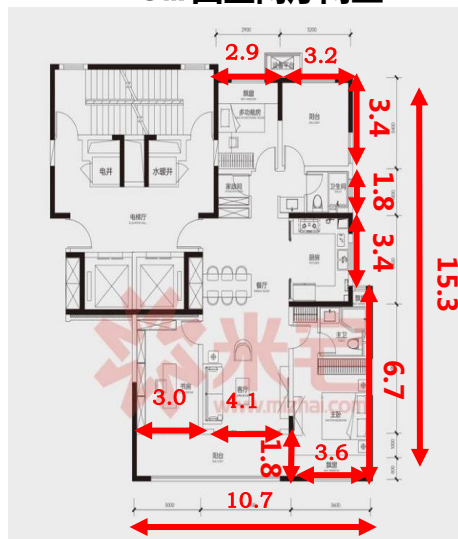


楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排布	面积 (m²)	户型	套数
1#	2D	1T2	6F/8F	178+178+178+178	178	四室两厅三卫	28
2#/3#	2D	1T2	8F	178+178+178+210	178	四室两厅三卫	46
					210	四室两厅三卫	16
4#	3D	2T2	27F	148+148+148+148+148+148	148	四室两厅两卫	159
6#/9#/ 10#	2D	2T2	26F	166+166+166+166	166	四室两厅两卫	312
7#	1D	2T2	25F	218+218	218	四室两厅三卫	50
合计							611

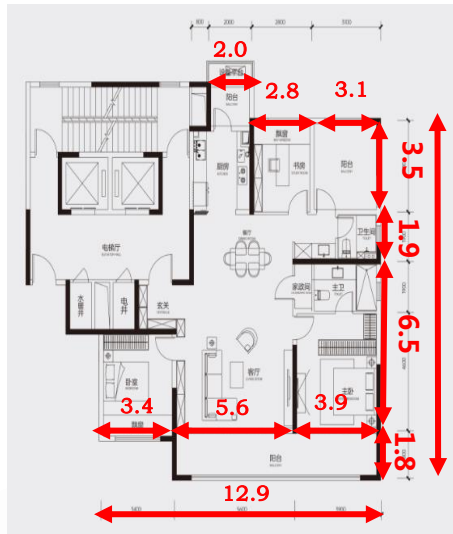
3.1 新盘案例—中海时光之境/户型展示

户型设计均为148m²以上的大面积四室，户型方正南北通透，客厅主卧连通式大阳台。洋房对开私享电梯厅+北侧阳台改造+厨房阳台和设备平台+南向长达10.4米的甲板阳台+两个卧室的飘窗的赠送空间，户型整体规划合理舒适

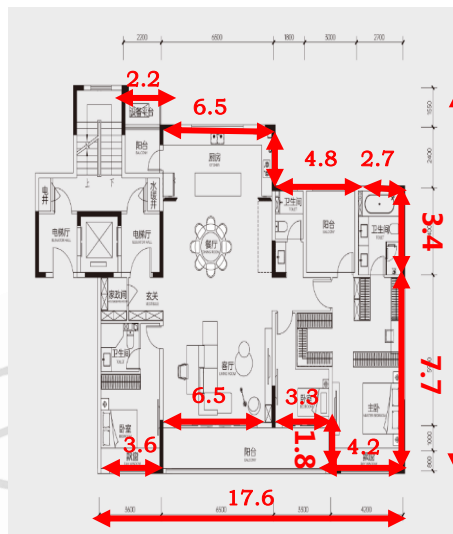
148m²四室两厅两卫



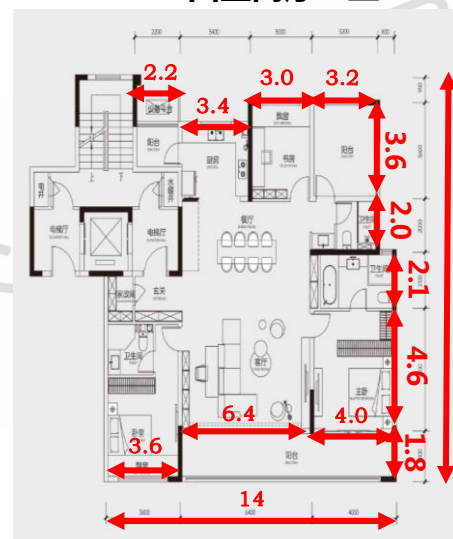
166m²四室两厅两卫



210m²四室两厅三卫



178m²四室两厅三卫



218m²四室两厅三卫



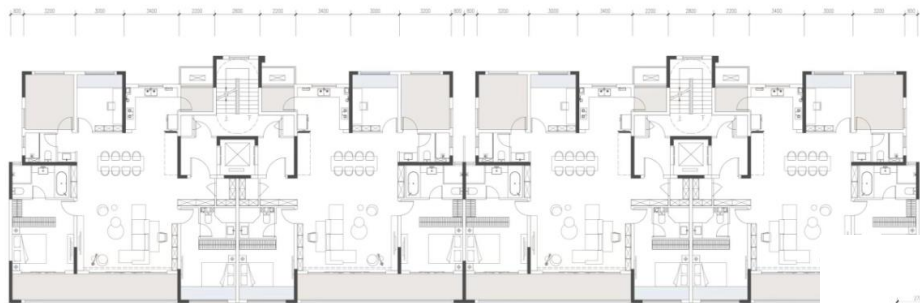
类型	面积：m ²	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否 干湿分离	阳台个数
高层	148	中/边	四室两卫	通透	3T6	3	4.1*4.9	3.6*6.7	3.2*3.4	/	3*4.7	10.7	15.3	是	2
	166	中/边	四室两卫	通透	2T4	3	5.6*4.6	3.9*6.5	3.4*4.4	3.1*3.5	2.6*3.5	12.9	13.7	是	3
	210	边	四室三卫	通透	2T4	4	6.5*5.9	4.2*11.1	3.6*6.9	3.6*3.4	/	17.6	15.05	是	3
洋房	178	中/边	四室三卫	通透	2T4	3	6.4*4.6	4*6.7	3.6*6.4	3.2*3.6	3.6*3	14	14.1	是	2
	218	中/边	四室三卫	通透	1T2	4	6.5*6	4.2*10.2	3.6*6.3	3*3.4	/	17.6	16.4	是	3

3.1 新盘案例—中海时光之境/平层展示

高层2T2户布局，洋房1T2户布局，1-3个单元设计，飘窗+阳台等赠送空间较多，得房率85-95%

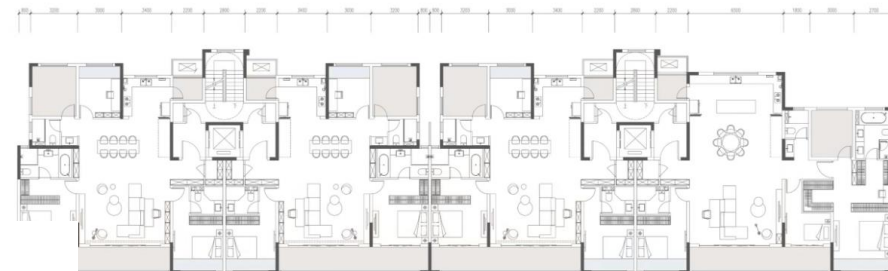
中海·时光之境1#标准层

PROTAGONIST OF TIME



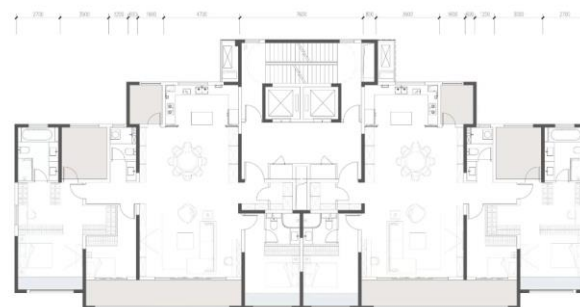
中海·时光之境2#3#标准层

PROTAGONIST OF TIME



中海·时光之境7#标准层

PROTAGONIST OF TIME



中海·时光之境4#标准层

PROTAGONIST OF TIME



中海·时光之境6#9#10#标准层

PROTAGONIST OF TIME



3.1 新盘案例—中海时光之境/效果展示

项目为主城低密、稀缺大盘社区，无界园林景观设计紧邻约有800亩二砂公园，外立面采用高端的铝板加玻璃幕墙的高颜值纯现代设计，内部打造架空层空间及活动场景，满足客户居住及生活需求

洋房立面远景



项目界面图



二砂内部实景



会客社区



高层立面图



二砂内部实景



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!

业务联系人



杨先生:18203977011



刘女士:18239907962

