

郑州房地产市场周报

【2024年第32期】

(8月05日-8月11日)

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号

泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市场VIP群已建立，129元/年起，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

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

- ① **全国资讯**：央行定调下半年货币政策，要求落实好保障房再贷款政策。
- ② **城市资讯**：厦门加速住房保障体系建设，计划新增15万套租赁住房；广州拟出台配售型保障房管理办法，明确新建配售型保障性住房项目单套建筑面积、房型、申请条件等；郑州发布“0首付”风险提示；上海年内第四轮土拍，“小米退地”刷新历史楼面价记录。

01

郑州楼市速递

- ① **预售方面**：本周共5个项目取得预售，共取证1258套，约12.13万 m^2 。
- ② **销售方面**：本周大郑州无开盘，项目以平销为主；大郑州成交459套，环比下降4%。市区总成交357套，环比下降10%；近郊成交102套，环比上涨31%。

02

周度总结

- 本周央行及其各地分行召开年下半年工作会议，重点落实二十届三中全会精神和中央政治局会议要求，定调继续实施稳健的货币政策，持续防范化解重点领域金融风险，抓好3000亿元保障性住房再贷款等房地产金融政策的落实，促进加快建立租购并举的住房制度。
- 市场方面，本周进入月初，叠加传统淡季影响，各项目以平销为主，成交表现平淡。

1.1 全国资讯—央行定调下半年货币政策，要求落实好保障房再贷款政策

央行：落实好3000亿元保障性住房再贷款政策，防范化解重点领域金融风险（2024.8.5）



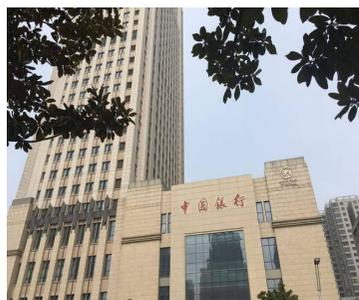
近日，中国人民银行召开了2024年下半年工作会议，**要加大宏观调控力度，加强逆周期调节**，扎实做好下半年各项重点工作，增强经济持续回升向好态势。一方面要**继续实施好稳健的货币政策**。加大金融对实体经济的支持力度，把着力点更多转向惠民生、促消费。**综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，保持社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配，推动社会综合融资成本稳中有降。**另一方面要**持续防范化解重点领域金融风险**。**扎实做好金融支持融资平台债务风险化解，防范化解房地产金融风险，落实好3000亿元保障性住房再贷款政策**促进加快建立租购并举的住房制度。推动建立权责对等、激励相容的风险处置机制，积极稳妥推动存量风险处置。

住建部：配租配售并举，2024年上半年保障房建设加快推进（2024.8.6）



近日，住房和城乡建设部表示，今年上半年，作为三大工程之一的保障性住房建设取得积极进展。2024年，全国计划建设筹集保障性住房170.4万套（间），截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套（间），占年度计划的66.2%，完成投资1183亿元。下一步，**住房和城乡建设部将继续督促各地落实好具体项目、净地位置和项目资金，推动项目加快开工，确保完成年度计划任务。**现在的住房保障体系分为配租型和配售型两种，配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。

央行河南分行：认真抓好保障性住房再贷款等房地产金融政策落实（2024.8.7）



8月7日，中国人民银行河南省分行召开2024年下半年全省人民银行工作暨外汇管理工作会议。会议要求，**继续执行好稳健货币政策，用好货币政策工具，强化利率政策落实，以更大力度推进金融支持大规模设备更新和大宗耐用消费品以旧换新落地见效，保持信贷合理增长、均衡投放**，为经济持续回升向好和高质量发展营造适宜的货币金融环境。稳妥推进重点领域金融风险防范化解，扎实做好金融支持融资平台债务风险化解，**认真抓好保障性住房再贷款等房地产金融政策落实**，积极配合推动中小金融机构风险防范化解，牢牢守住不发生区域性系统性金融风险的底线。

1.2 城市资讯—厦门/广州推进保障房建设，郑州发布“0首付”风险警示

厦门：加速住房保障体系建设，计划新增15万套租赁住房（2024.8.5）



8月5日，厦门市住建局透露，厦门正加速住房保障和供应体系建设，目标是构建一个多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。主要通过以下几个措施：**一重点培育和扶持国有住房租赁企业；二吸引万科、魔方公寓等全国知名品牌入驻，并推动本土房地产关联企业向住房租赁企业转型升级，培育形成专业化、规模化、机构化的住房租赁企业；三计划新增保障性租赁住房15万套（间），占新增住房供应总量的40%以上。**

郑州：住房保障局发布“0首付”购房风险警示（2024.8.5）



8月5日，郑州市住房保障和房地产管理局官网消息，**为防止“0首付”购房活动给购房者带来经济损失和法律风险，该局就相关风险进行警示。**公告称，“0首付”通常借助签订阴阳合同、高评房屋价格等违规行为，不仅增加购房者贷款利息及按揭月供还款负担，还存在较大的骗贷法律风险。同时，“0首付”涉及的部分违规操作行为，无法在合同中明确，得不到法律保护。一旦房地产开发企业无法兑现承诺，购房者也很难依法追责索赔。此外，“0首付”通常是由房地产开发企业或房地产中介机构通过预先垫付，或是虚拟抬高房屋价格，从银行以按揭贷款的方式来获得首付款，开发企业和购房者签订的购房合同存在法律争议，因此当事方可能都会被追究刑事责任。

广州：拟出台配售型保障房管理办法（2024.8.6）



8月6日，广州市住房和城乡建设局起草《广州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》就向公众征求意见和建议。意见稿明确，**新建配售型保障性住房项目单套建筑面积原则上控制在90m²以下，户型以实用紧凑型的两居室、三居室成套住房为主。**存量转化房源面积可适当放宽，面向高层次人才等特定群体供应的配售型保障性住房，单套建筑面积参照有关规定执行。申请人需**有广州市户籍、在本市无房且申购前3年内在广州市无自有产权住房转移记录、未享受购房优惠政策、累计缴纳社保满3年，单身申请人须年满30周岁。**申请人属于本科以上学历、中高级专业技术职称、高技能人才以及广州市人才绿卡主卡持卡人，可以不受户籍和年龄限制，同时缩短社保年限（高层次人才和博士无社保年限要求、硕士1年、本科2年）。

1.3 土地资讯—深圳/北京/上海将进行新一轮供地

深圳：发布2024年度用地计划，居住用地共计180公顷（2024.8.5）



近日，深圳市规划和自然资源局发布2024年度建设用地供应计划，全市计划供应建设用地总量达到800公顷，其中居住用地180公顷，产业用地250公顷，公服用地365公顷，而今年将严控商业办公用地供应，所以仅有5公顷用地计划。

居住用地中，商品住房用地80公顷，保障性住房用地100公顷。另外，计划供应租赁住房用地18公顷，占居住用地的10%。

北京：挂牌3宗预申请住宅用地，总起价88.09亿起（2024.8.5）



8月5日，北京市规自委挂牌3宗预申请宅地，总面积约22.07万 m^2 ，建筑规模约29.16万 m^2 ，交易起始总价88.09亿元。预申请受理时间为2024年8月5日至2024年9月3日下午17:00。

3宗地分别为：石景山黄庄村1622-002、2501-002地块；延庆南辛堡村0309-0017地块；顺义后沙峪1801-0104、0105、0106、0107地块。

上海：挂出第五批次2宗涉宅地块，均位于静安区（2024.8.7）



8月7日，上海土地交易市场披露第五批公布的拟供商品住宅用地项目清单，涉及静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块、静安区灵石社区NO70402单元隍刷限094a-14地块，土地出让面积5.01公顷。本批次住宅用地出让公告拟于8月中旬发布，9月上中旬开始组织交易活动。

深圳宝安：拟推介1个重点片区、4宗国有土地、15个留用地项目（2024.8.9）



8月9日，深圳宝安区将召开土地空间推介大会。此次推荐大会主要涵盖1个重点片区，4宗国有土地、15个留用地项目，涉及航城、新桥、燕罗、沙井等多个街道。

其中，1个重点片区为九围国际总部集聚区，位于深圳临空经济区，面积约9平方公里，其中核心区面积4.6平方公里，包括2.6平方公里国际总部先导区、2.0平方公里国际服务街区。4宗国有土地分别为宝中03-29地块，位于前海宝中核心区域；机场东车辆段上盖一期地块东临广深亮迪公路，南接规划锦成路，西临107国道，北接机场路，项目规划总用地面积363084 m^2 ，总建面约665675 m^2 ；宝中南街坊地块和新桥中心区05-03地块。

1.3 土地资讯—泉州/上海/温州土拍，上海刷新最高楼面价记录

泉州：东海176亩地块成功出让，限价23000元/m²（2024.8.6）



8月6日上午，东海中央商务区丰2022-11-1号、丰2022-11-2号地块，以搭配方式成功拍出，住宅总建约14万m²，商业/商办总建约21万m²。由泉州城建地产集团以26.66亿竞得，总建面约35万m²，含住宅和商业，住宅限价2.3万/m²。两地块分别位于丰泽区东海组团，1号地块侧重住宅，2号地块侧重商业。其中1号地块成交总价15.82亿，2号地块成交总价10.84亿，住宅毛坯限价23000元/m²，可建设四代住宅。

上海：第四轮土拍揽金109.5亿元，“小米退地”刷新上海最高楼面价纪录（2024.8.7）



8月7日，上海2024年第四轮土拍正式开拍，本次共出让5宗地块，分别位于浦东新区、虹口区、青浦区、奉贤区、徐汇区，总出让面积11.56万平方米，总起价97.7亿元。

最终，5宗地块全部成功出让，总土地出让金额为109.5亿元，成交楼面均价42838元/平方米，1宗地块封顶摇号，1宗地块溢价成交，3宗地块底价成交。2宗溢价地块均由绿城中国夺得，其中虹口区江湾镇地块由绿城中国与保利发展等经24轮报价，最终以12亿元竞得，溢价率6.48%，楼面价48447元/平方米。此外，徐汇区斜土街道地块也备受关注，原为小米总部地块，起拍价格36.96亿元，起拍楼面价10.08万元/平方米，吸引了包括保利发展、华润置地等7家房企参拍，最终，绿城中国在摇号阶段以48.048亿元价格摘得，成交楼面价13.1万元/平方米，溢价率30%，打破了2016年融信中国在上海拍出的楼面价10.03万元/平方米的纪录。

温州：拍出年内首宗溢价地块（2024.8.7）



8月7日，温州市区土地市场迎来了久违的溢价。

鹿城市中心南门单元A-01地块据悉吸引了建发、城建、中楠等多家企业，经过8轮竞价，由本土民企中楠实业有限公司竞得，成交总价19950万元，楼面价13387元/m²，溢价率11.8%，这也是年内市区首宗溢价的涉宅用地。

同日出让的瑞安市北部组团F-5-1地块由臻品房地产开发有限公司以18649.42万元总价竞得，楼面价12388元/m²；龙港新城中央商务区XC-1-60地块由龙港市新城建设发展集团有限公司以45157万元底价竞得。

1.4 房企业绩—碧桂园/保利发展/新城控股/中国金茂业绩发布

碧桂园：7月权益销售金额34.1亿，前7月为293.6亿元（2024.8.5）

	<p>8月5日，碧桂园控股有限公司公布2024年7月份未经审核营运数据。</p> <p>数据显示，该公司及其附属公司、合营公司和联营公司于7月合计实现归属公司股东权益的合同销售金额约34.1亿元，同比减少72%，权益销售面积38万㎡，同比减少76%。1-7月权益销售金额约293.6亿元，同比减少79%。</p>
---	---

保利发展：1-7月签约金额1986.54亿元，同比减少25.83%（2024.8.7）

	<p>8月7日，保利发展发布2024年7月份销售情况简报。</p> <p>2024年7月，公司实现签约面积144.95万平方米，同比减少18.86%；签约金额253.18亿元，同比减少18.33%。</p> <p>2024年1-7月，公司实现签约面积1099.20万平方米，同比减少29.62%；签约金额1986.54亿元，同比减少25.83%。</p>
---	--

新城控股：前7月合同销售金额约270.42亿元，同比减少44%（2024.8.7）

	<p>8月7日，新城控股(SH601155)发布2024年7月份经营简报。</p> <p>新城控股7月份实现合同销售金额约34.87亿元，比上年同期减少41.93%；合同销售面积约46.74万平方米，比上年同期减少40.43%。</p> <p>新城控股1-7月累计实现合同销售金额约270.42亿元，比上年同期减少44.14%；累计合同销售面积约372.95万平方米，比上年同期减少37.33%。</p>
---	---

中国金茂：前7月签约销售金额同比减少45.6%，7月份销售56.6亿元（2024.8.9）

	<p>8月9日，中国金茂控股集团有限公司（中国金茂，0817.HK）公告披露2024年7月未经审核销售数据。</p> <p>根据公告，7月单月，中国金茂的签约销售金额达到了56.6亿元人民币，同比减少11.12%；签约销售建筑面积约为27.3万平方米。</p> <p>截至2024年7月31日，中国金茂累计签约销售金额为502亿元人民币，同比减少45.62%；累计签约销售建筑面积约为273.3万平方米。</p>
---	---

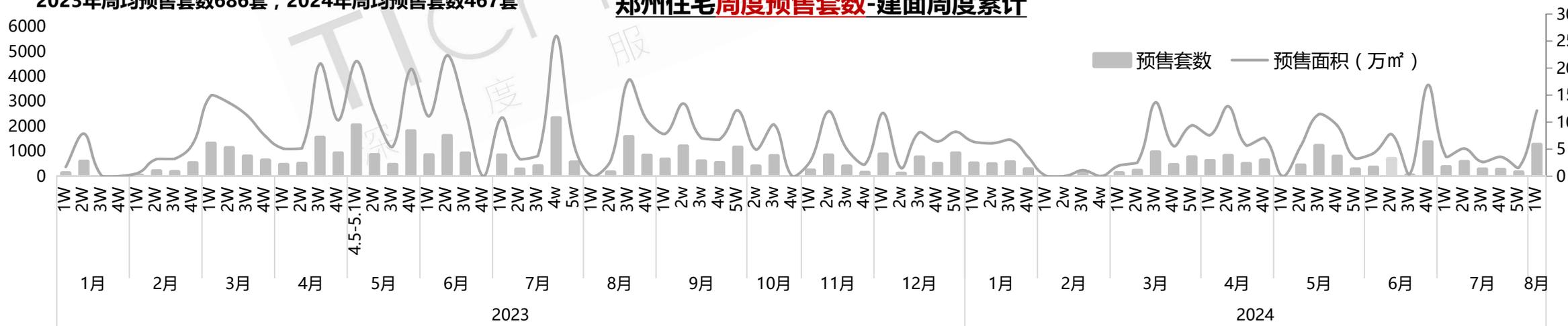
2.1 楼市表现—预售：5个项目取证，共1258套，12.13万方

本周共5个项目取得预售，近郊1个，市区4个，共取证1258套，约12.13万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m ²)	预售楼栋业态及产品	项目概况	楼栋动态
近郊	2024.8.6/ 2023.6.14	润泓锦园	中牟县/绿博板块	勾地	5#	108	1.19	60-76m ² 两房/96-118m ² 三房, 128-166m ² 四房	占地62亩, 容积率2.49, 规划9栋13-18层小高层, 项目依托附近的3所省实验学校教育配套加持, 融入康复园林与疗愈园林的理念, 打造社区康养林居环境	待售
市区	2024.8.6/ 2022.6.22	常绿蓝城金水宸苑	金水区/省体育中心板块	城改	6#	128	1.49	高层110m ² 三房、127/145m ² 四房	项目为金水区大铺城中村及连片改造项目一期安开混合用地, 占地31.2亩, 容积率3.5, 计容建面7.28万m ² , 其中商品房建面6.7万m ² , 安置房面积0.58万m ² , 规划5栋高层, 共560户	已售
	2024.8.6/ 2023.2.7	建业时代和鸣	高新区/冉屯路板块	城改	6/8#	473	5.07	70m ² 两房、89-130m ² 三房	属于建业盛悦府的后期地块, 占地面积42.5亩, 容积率4.86, 总建筑面积13.8万m ² , 整体规划6栋34层高层, 整体定位刚需	待售
	2024.8.9/ /	腾威城	金水区/中心区板块	城改	1#	225	1.27	70m ² 两房、90-120m ² 三房	腾威城三期, 占地6.29亩, 容积率3.45, 仅规划1栋26层高层住宅, 共124户	待售
	2024.8.9/ 2020.7.10	东润城樟园	郑东新区/白沙板块	勾地	6/7/11#	324	3.10	高层89-109m ² 三房	东润城樟园总建面17.35万m ² , 容积率2.79, 规划11栋高层	待售
合计						1258	12.13	—		

2023年周均预售套数686套，2024年周均预售套数467套

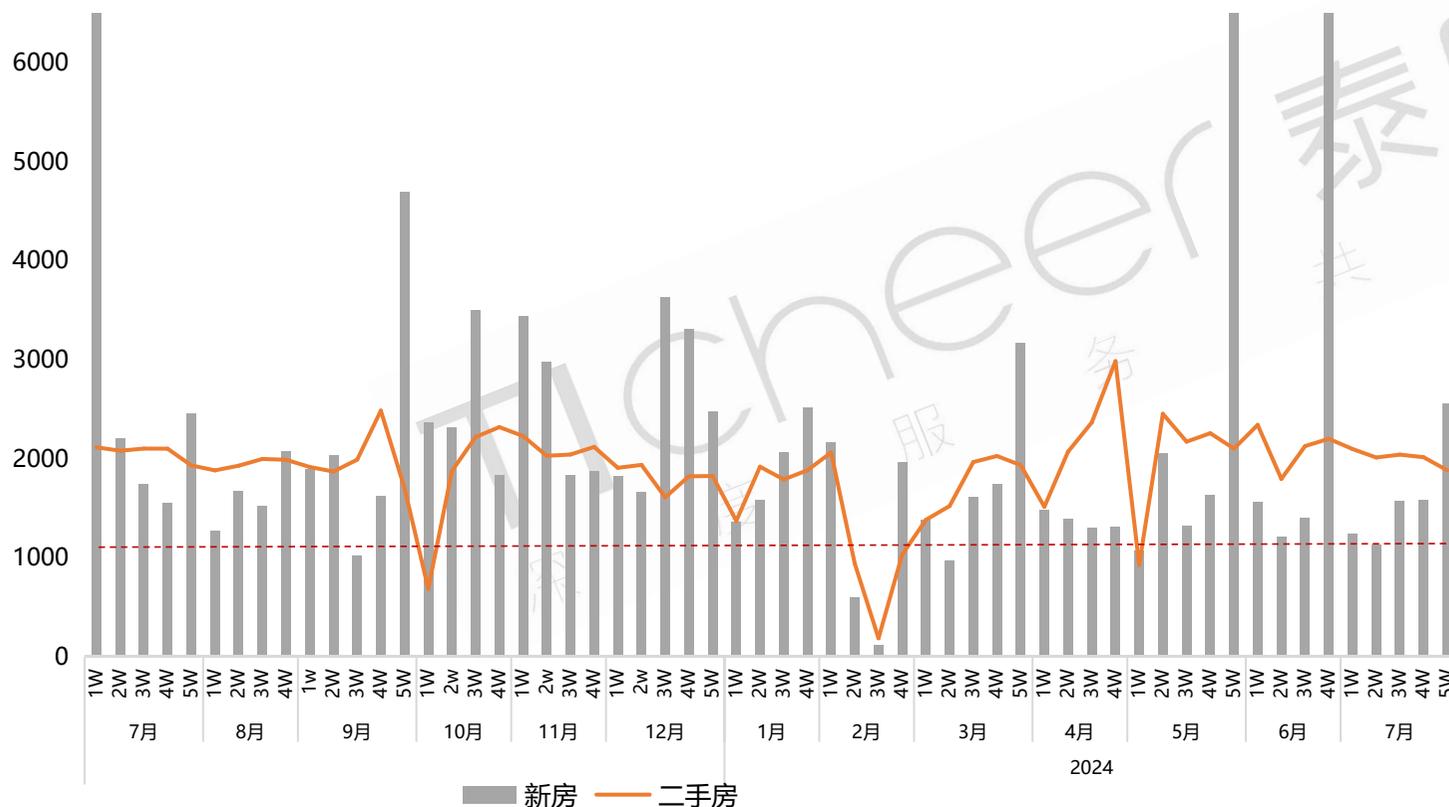
郑州住宅周度预售套数-建面周度累计



2.2 楼市表现—网签：新房成交环比上涨62%，二手房环比下降

7月5周新房备案成交2554套，环比上涨62%（受月底集中备案影响），二手房成交1883套，环比下降7%

2023年7月-2024年7月第5周郑州市新房/二手房周度成交数据走势



新房/二手房当周成交数据

	成交套数	周同比	周环比
新房当周	2554	4%	62%
二手房当周	1883	-3%	-7%

新房/二手房月度周均成交数据

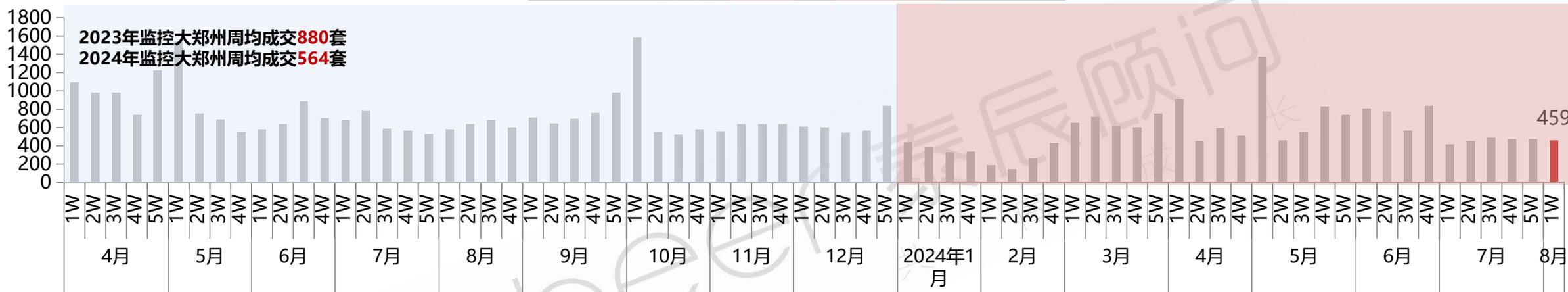
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2021年	2144	949	0.44
2022年	1557	1051	0.67
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1904	1851	0.97
2024年7月	1614	2010	1.25

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，数据延迟一周，周度数据周期：7.29-8.04，来源：360房产网

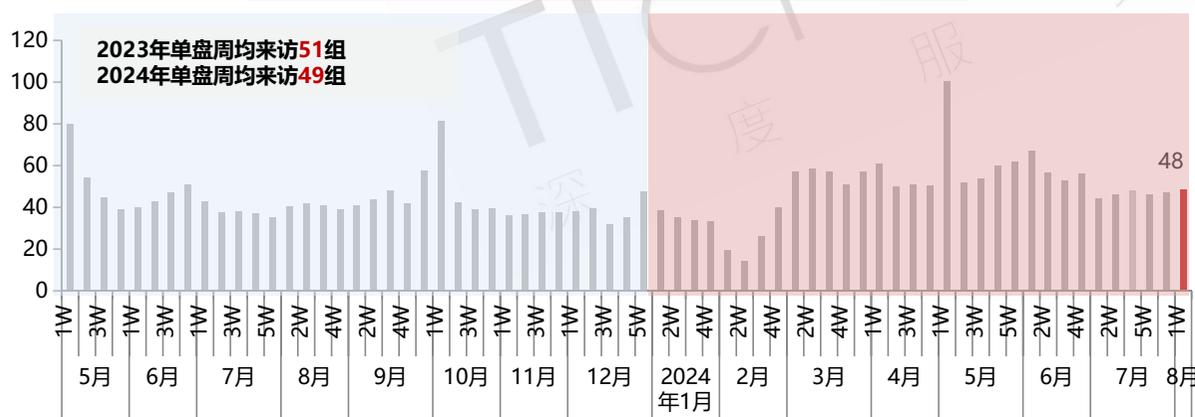
2.3 楼市表现一认购：大郑州总量认购459套，环比微降

进入月初，叠加传统淡季影响，市场以平销为主，成交量环比下滑
大郑州合计成交**459套**，环比下降**4%**，单盘来访**48组**，单盘成交**2.4套**

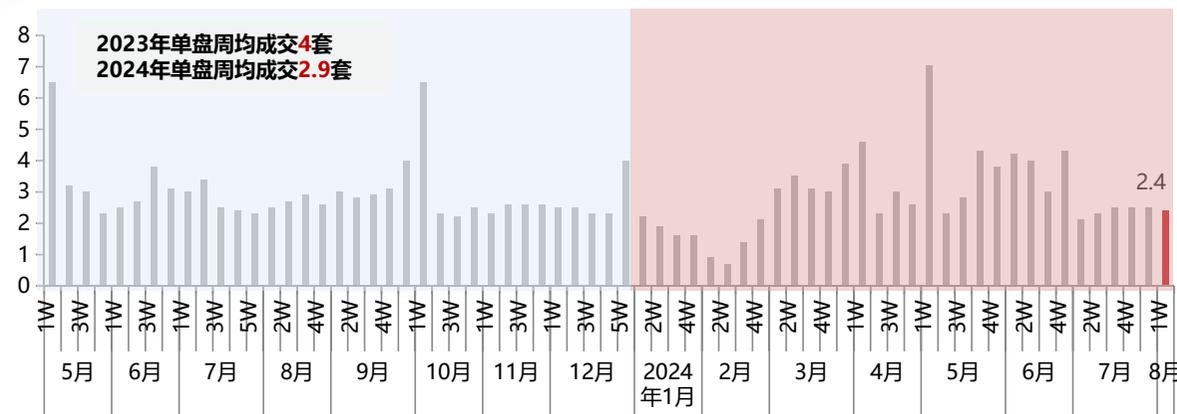
2023-2024年8月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年8月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年8月1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：8月1周（8.05-8.11）大郑州实际监控在售项目193个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.3 楼市表现—认购：本周市区小幅下降，近郊受个例带动上涨

市区总成交357套，环比下滑10%；近郊成交102套，环比上涨31%（个例项目+低基数影响）

2023年1月1周-2024年8月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2.4 楼市表现—项目榜单：TOP15总认购197套，门槛值8套

本周TOP15累计认购197套（上周200套），环比下降2%，TOP15门槛为8套；本周排名靠前的电建、万科等项目通过分销高佣、降价、月供补贴等动作，促进成交

2024年8月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交(套)	售价(元/㎡)	政策/分期/分销
1	经开区	滨河国际新城板块	电建泷悦华庭	35	11600-13200	分销：贝壳，渠道5万；；房价之前12500-14000元/㎡ 降价后11600-13200元/㎡
2	新郑	南龙湖南板块	万科星图	20	高层精装6000-6500	高评高贷，首付5%；月供每月补贴1000到明年6月份交房
3	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	18	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200；192㎡18500-19500	分销：贝壳，3.5%
4	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	17	高层精装14700-16500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：贝壳、58、朴邻，3.5%；①特价房13888元/㎡；②购126户型，送8888元车位券；③老业主推荐新客户成交享2%物业费；④直播间专属18888元优惠
5	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	13	3期雅园高层毛坯9500起，4期天园高层毛坯10300-10800起	首付2万，剩余全贷款；分销：贝壳/58，佣金5万/套
6	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	13	高层毛坯12500，小高毛坯13800	分销：贝壳，58，2-2.5%，全民佣金1%
7	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	12	高层精装10500-11800	首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金3.5%
8	中牟	绿博板块	润泓锦园	10	小高层毛坯8500	分期：首付1万块，其余全部可以贷款；分销：贝壳，优住，100以下4.5万，100以上7万/套。
9	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	10	高层毛坯5800-6300，洋房毛坯7800-8000	分销佣金4.7%；高评高贷，0首付
10	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	9	高层精装12800-14000，洋房精装18600-19000	分销：58/贝壳，3.5%跳4%，5套起跳
11	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	8	三期高层毛坯13500-14000；二期瑜公馆11000-12000	分销：贝壳、58、房友，佣金2.5%
12	中原区	中原新区板块	中原华侨城	8	高层毛坯特惠7000	分销佣金5万/套；首付5万，剩余全部贷款，购房加2万送车位（价值9万）
13	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	8	高层毛坯16500-18500	分销：贝壳，58，佣金3%
14	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	8	高层毛坯12800，特价11400-11800	分销点位2%
15	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	8	小高层毛坯24300-28800	分销渠道：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）
合计				197		/

3.1 城发玥园/基本信息

城发玥园为河南省统计局家属院改造项目，由郑州城发集团开发，产品面积66-137m²的两室/三室/四室，预计2024年8月底开盘
核心卖点：国企开发+主城核心区位+完善配套



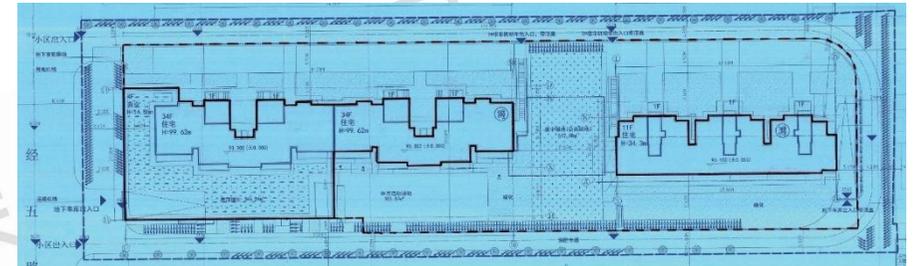
位置	金水区-国贸板块-丰产路与经五路交汇处南100米路东		
占地面积	约12.6亩 (8397.66m ²)	容积率	4.49
总建筑面积	5.14万m ² (地上住宅3.32万m ²)	开发商	郑州地产集团都市开发有限公司 (城发集团)
绿化率	25.28%	车位	354 (车位配比: 1:1.12)
物业公司	郑州城发索克科技服务有限公司	装修情况	毛坯
户数	315户 (可售212户)		
核心卖点输出	1、郑州地产集团都市开发有限公司是郑州国资委直属实力国企，同时也是市级三大“做地”主体之一，安全性高； 2、项目位于金水老城核心区，交通通达性强，商业、教育、医疗等各类生活配套齐全。		
当前阶段	2024年5月1日城发玥园展厅开放，依据交付定金顺序选房，预计8月末入市销售。		

3.1 城发玥园/土地信息

占地12.6亩，容积率4.49，计容建面3.77万m²；2021年11月由郑州地产集团都市开发有限公司以底价21796万元摘得，单价1730万元/亩，楼面价5768元/m²



项目	单位	数量	备注
总用地面积	㎡	8397.66	
总建筑面积	㎡	51403.99	
地上总建筑面积	㎡	39860.7	
地上计容面积	㎡	37689.75	
住宅	㎡	33195.78	其中包含套内面积11,033.84m ²
商业	㎡	3192.75	
配套用房	㎡	1462.52	
再生资源回收站	㎡	20.76	位于1#楼一层南侧
机动车坡道	㎡	107.62	位于1#楼一层南侧
物业管理用房	㎡	170.80	位于1#楼一层南侧
社区综合服务站	㎡	128.24	位于1#楼一层南侧
消防控制室	㎡	39.58	位于1#楼一层南侧
社区便利店	㎡	205.79	位于1#楼一层南侧
治安联防站	㎡	60.01	位于1#楼一层南侧
水箱间	㎡	102.82	位于1#楼一层南侧
居家养老服务用房	㎡	711.26	位于2#楼一层南侧
变电室	㎡	247.16	位于1#楼一层南侧
风井	㎡	50.5	位于1#楼一层南侧
地上不计容面积	㎡	149.91	
地库出入口坡道	㎡	1953.23	
地下总建筑面积	㎡	13633.23	
地下车库面积	㎡	13633.23	
基底面积	㎡	2286.57	
容积率		4.49	
绿地率	%	21.22.6	绿地率≥21.22.6% 其中绿地率≥21.22.6%
绿地率	%	25.798	绿地率≥25.798%
建筑密度	%	67.28	
机动车总停车数	辆	354	
其中地上	辆	0	
其中地下	辆	354	
非机动车总停车数	辆	885	
其中地上	辆	538	
其中地下	辆	347	
总户数	户	215	
总居住人数	个	1008	



核准建设工程明细表:

项目名称	永久/临时	建筑分类	栋数	层数		总高 (m)	结构	基底尺寸			建筑面积 (m ²)
				地上	地下			形状	长*宽 (m)	面积 (m ²)	
1#楼	永久	住宅	1	34	3	99.62	剪力墙	异形	81.00*27.7	1534.54	31739.13
2#楼	永久	住宅	1	11	3	34.3	剪力墙	异形	45.8*16.80	791.83	6111.57
地下车库	永久	其它配套附属用房	1	0	3	12.9	框架	异形	152.2*39.6	0	13553.23
建设位置	丰产路南、经五路东								街坊号		
投资总额							人防面积	投资类别			
机动车场							拆除面积	用地情况			
遵守事项:											

宗地编号	使用权面积 (亩)	使用权面积 (m ²)	计容建面 (万m ²)	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/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出[2021]60号(网)	12.6	8397.66	3.77	丰产路与经五路交汇处南100米路东	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	4.49	21796	21796	1730	5768	0%	郑州地产集团都市开发有限公司	招拍挂	2021/11/19

3.1 城发玥园/配套资源

项目位于郑州金水老城核心区，二环内区位，交通通达性好，周边商业、医疗、教育等配套成熟且优质



	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	农业快速路	已通车	1.4
	文化路	已通车	2
	花园路	已通车	0
	经三路	已通车	1.1
	黄河路	已通车	0.8
	2号线关虎屯站、黄河路站	已通车	0.8、1
商业	国贸360广场	已运营	0.6
	花园路丹尼斯	已运营	0.8
	正弘城	已运营	2
医疗	河南省人民医院	已运营	1.8
	郑州医大医院	已运营	0.9
教育	黄河路第一小学	已招生	0.8
	河南省第二十六中	已招生	1.3
	郑州九中	已招生	2.3
景观	郑州市动物园	已使用	1
	河南博物院	已使用	1.5

3.1 城发玥园/户配分析

项目共规划1栋34F高层+1栋11F小高层，1T2/2T4设计，可售212套。面积段涵盖66-81㎡两房、93-123㎡三房、137㎡四房，其中三房为绝对主力，占比76%，两房和四房分别占比13%、11%；预计首开2#，释放价格毛坯1.68-1.78万/㎡

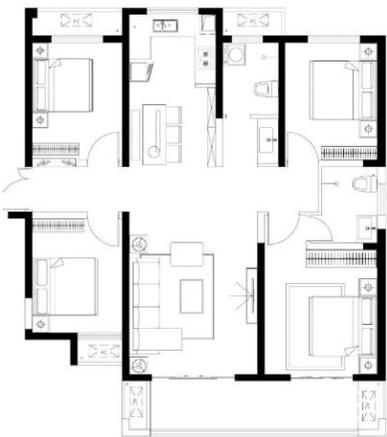


物业类型	楼栋	梯户比	单元	楼层	户型排列	面积 (㎡)	户型	可售套数
高层	1#	2T4	2D	34F	123+93+93+118 (西单元)	93-123	三房	95
					118+93+81+137 (东单元)	81/93-118/137	两房/三房/四房	96
小高层	2#	1T2	3D	11F	100+96 (西单元)	96/100	三房	7
					96+96 (中单元)	96	三房	7
					98+66 (东单元)	66/98	两房/三房	7
合计								212

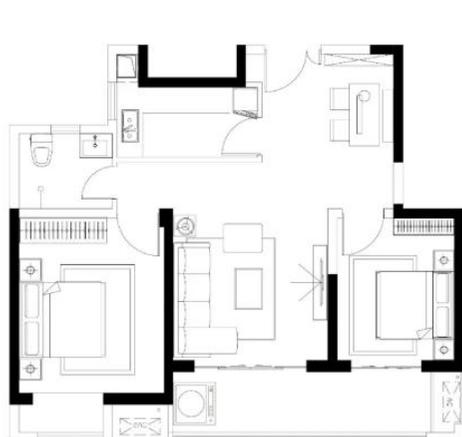
3.1 城发玥园/户型展示

产品面积跨度大，其中100m²以下刚需小户型占比约70%，主打主城核心区小面积低总价

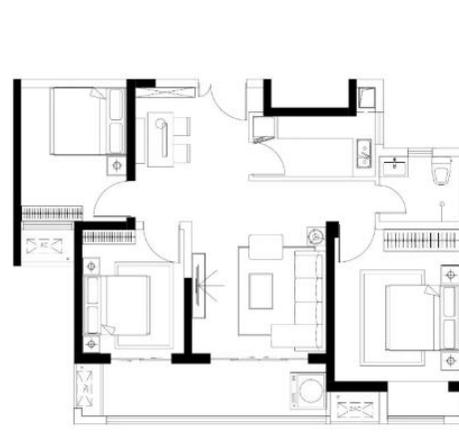
A户型137m²四房两厅两卫



B户型81m²两室两厅一卫



C户型93m²三室两厅一卫



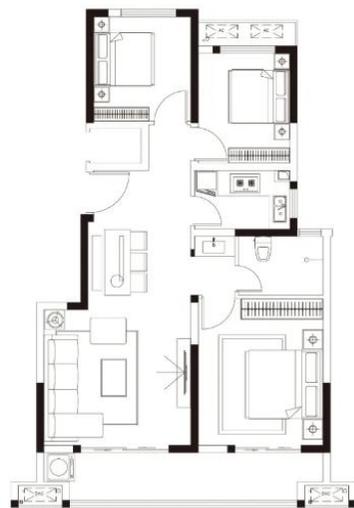
D户型118m²三室两厅两卫



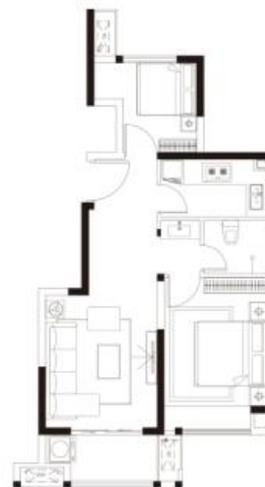
E户型123m²三房两厅两卫



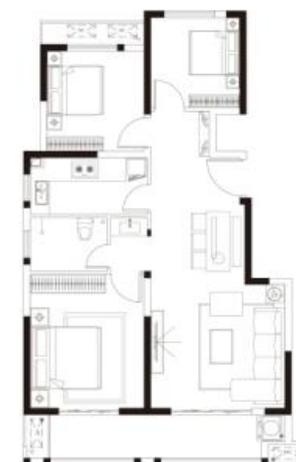
H户型96m²三室两厅一卫



I户型66m²两室一厅一卫



G户型100m²三室两厅一卫



项目优势：

- 城发集团拿地开发，安全性有保障；
- 地处金水老城核心区，交通网密布，通达性强，片区商业、医疗、教育等配套成熟且优质；
- 当前项目周边缺乏同类竞品，入市销售后竞争压力小。

项目劣势：

- 周边人口密集、车流量大，道路较为拥堵，老旧家属院集中，城市界面一般；
- 迷你地块，内部景观设计发挥空间较小。

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

