

郑州房地产市场周报

【2024年第36期】

(9月2日-9月8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]

开盘分享

contents

核心内容摘要

政策速览

- ① **全国资讯**：9月5日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，表示降准降息等政策调整还需要观察经济走势；8月中国官方制造业PMI为49.1%，仍位于荣枯线下，景气度延续回落，经济延续放缓。
- ② **城市资讯**：广州全市新建商品房推行“购房即交房、交证”；重庆优化购房政策，对已出租住房不纳入家庭住房套数计算；海南优化政策，降低购房门槛资格；湖南多地实施公积金新政，其中衡阳支持房地产保险理赔业务。
- ③ **房企资讯**：多家房企发布1-8月销售业绩。

01

郑州楼市速递

- ① **预售方面**：本周大郑州共3个项目取得预售，共取证342套，约4.49万方，其中市区231套，3.26万方；保利缙城和颂洋房新取证3栋共99套房源，郑轨经纬归臻取证132套。
- ② **销售方面**：大郑州本周合计监控认购约381套，环比下降23%，单盘来访48组，单盘成交2套；市区总成交291套，环比下降28%；近郊成交90套，环比微涨3%。
- ③ **开盘加推**：本周大郑州无项目加推，平销为主。

02

周度总结

- 本周，针对近期可能出现的存量房利率调整及降准降息政策风向性调整，市场持续观望等待。城市方面，持续优化购房政策，对购房套数认定及购房资格门槛下调，如重庆对已出租住房不纳入家庭住房套数计算；海南在审核本省户籍居民购房资格时，不再审核落户时间；湖南多城放款公积金政策，衡阳则支持房地产保险理赔业务。
- 市场方面，本周月初市场项目平销为主，无加推动作用，访交整体下滑，为应对市场下行期，加速跑量，部分房企价格调整，阶段性增加优惠，多数项目仍以特价走量。

1.1 全国资讯—央行：降准降息等政策调整还需要观察经济走势

央行：降准降息等政策调整还需要观察经济走势（2024.9.5）



9月5日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。人民银行货币政策司司长邹澜在会上表示，降准降息等政策调整还需要观察经济走势。其中，法定存款准备金率是我们供给长期流动性的一项工具，与之相比，7天逆回购和中期借贷便利是对应中短期流动性波动的工具，今年我们又增加了国债买卖工具。综合运用这些工具，目标是保持银行体系流动性合理充裕。**年初降准的政策效果还在持续显现，目前金融机构的平均法定存款准备金率大约为7%，还有一定的空间。**在利率方面，人民银行持续推动社会综合融资成本稳中有降，今年以来，1年期和5年期以上贷款市场报价利率分别累计下降了0.1和0.35个百分点，带动了平均贷款利率持续下行。**受银行存款向资管产品分流的速度、银行净息差收窄的幅度等因素影响，存贷款利率进一步下行还面临一定的约束。人民银行将密切观察政策效果，根据经济恢复情况、目标实现情况和宏观经济运行面临的具体问题，合理把握货币政策调控的力度和节奏。**

PMI：中国8月官方制造业PMI为49.1%，仍位于荣枯线下（2024.9.1）



8月制造业PMI为49.1%，前值49.4%；非制造业PMI为50.3%，前值50.2%。制造业PMI景气度延续回落，弱于季节性，内需不足是主要问题，完成全年5%的目标难度加大。生产回落至荣枯线下，新订单、新出口订单持续收缩；房地产销售依旧疲软，出厂价格大幅下滑压制企业盈利，中小企业经营困难。

8月PMI数据呈现以下特征：产需均回落，弱于季节性。中国8月官方制造业PMI为49.1，比上月下降0.3个百分点，降幅扩大0.2个百分点。其中生产指数49.8%，较上月回落0.3个百分点；新订单指数48.9%，回落0.4百分点。**出口有韧性。**新出口订单指数48.7%，回升0.2%。**大宗商品价格回落，需求不足拖累出厂价格。**主要原材料购进价格指数43.2%，比上月下降6.7个百分点；出厂价格指数42.0%，比上月下降4.3个百分点。**房地产销售疲软。**8月30大中城市商品房成交套数和面积同比-19.2%和23.2%，7月分别为-7.6%和-16.5%；环比-13.0%和-11.8%。

8月财新制造业PMI50.4，较7月（49.8）回升0.6个百分点，重回荣枯线以上，但仍为2023年11月以来次低，**微升主因基础需求改善和各类促销措施。**

8月财新服务业PMI为51.6，前值52.1，为年内次低，**显示服务业继续扩张但速度放缓，就业再次收缩。**

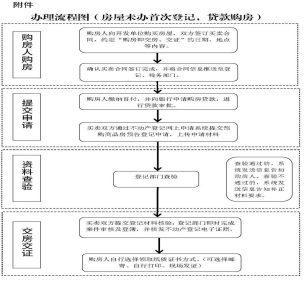
房企业绩：百强房企8月业绩环比降低10%，投资意愿低迷(2024.9.1)



根据网站信息，2024年1-8月百强房企实现销售操盘金额23821亿元，同比降低36.5%，降幅收窄1个百分点。8月百强房企实现销售操盘金额2512亿元，环比降低10%，同比降低26.8%。**1-8月全口径销售房企前三：保利发展2208亿元、中海地产1800亿元、万科1637亿元。**

从企业角度来看，销售疲软对拿地信心产生明显影响，企业投资策略或持续趋紧，短期内企业更侧重于去库存、缓解资金压力、优化资产结构等方面。在投资方面，有能力的房企将持续聚焦高能级城市，在市场筑底期持续关注质量较高、价格合理的地块资源。

广州：全市新建商品房推行“购房即交房、交证”（2024.9.2）



附件
办理流程（房屋未办首次登记、贷款购房）

购房人购房：购房人向开发商支付房款，开发商开具发票，购房人取得购房合同、发票、收据等文件。

提交申请：购房人向不动产登记机构提交申请材料，包括购房合同、发票、收据等文件。

资料审核：不动产登记机构对申请材料进行审核，符合条件的，予以受理。

交证：不动产登记机构对符合条件的，直接核发不动产权证书。

近日，广州市印发《关于推行广州市新建商品房“购房即交房、交证”工作的通知》（以下称《通知》）提出，在**广州全市推行新建商品房“购房即交房、交证”工作**。根据《通知》，在广州市范围内的新建商品房，购房人交齐房款，满足交房条件和过户条件的（贷款购房的应同时满足抵押登记条件），可以一并办理交房和不动产登记手续，实现“购房即交房、交证”。对已办理首次登记的新建商品房，自2024年8月26日起，买卖双方购房网签后可在线申办增量房转移登记，缴纳相关税费、登记费后，经资料核验通过的直接核发不动产权证书。未办理首次登记的新建商品房，在2024年10月底推进对于完成竣工验收、满足交房条件但未办理首次登记的房屋，买卖双方购房网签时可同步在线申办预购商品房预告登记，无需缴纳相关税费、登记费，经资料核验通过的直接核发不动产预告登记证明。

重庆：出台《关于调整优化房地产交易政策的通知》，其中已出租住房不纳入家庭住房套数计算（2024.9.2）



楼市调控

重庆市住房城乡建委出台《关于调整优化房地产交易政策的通知》（以下简称《通知》）。《通知》共5条，包括**调整新购住房再交易管理、优化住房套数认定标准、支持住房“以旧换新”、加快存量商品房去化和加大住房租赁市场发展力度**。

一、调整新购住房再交易管理 自2024年9月1日起，在**重庆市中心城区新购新建商品住房和二手住房的（以网签备案时间为准），取得《不动产权证书》后即可上市交易**。

二、优化住房套数认定标准 一是居民家庭（包括借款人、借款人配偶及未成年子女）在重庆市申请商贷购买商品住房时，仅核查家庭成员在拟购住房所在区县（自治县）的住房情况，没有住房的，认定为首套房。二是居民将重庆市内自有存量住房盘活用作租赁住房，且取得租赁合同备案证明的，在重庆市内购买住房时已出租的住房可不纳入家庭住房套数计算。本次政策优化后，支持范围扩至全市。

三、支持住房“以旧换新” 对2023年9月1日以来出售重庆市内自有住房，并于2024年9月1日—12月31日在中心城区购买商品住房（以网签备案时间为准）且完成契税缴纳的，由中心城区各区政府（管委会）结合自身实际情况，给予每套新购住房不低于总房款0.5%的补贴，鼓励各区加大补贴力度。

四、加快存量商品房去化。五、加大住房租赁市场发展力度。

海南：住房公积金贷款最低首付款比例统一调整为15%，优化购房政策（2024.9.2）



9月2日，海南省住房公积金管理局发布通知，调整住房公积金个人住房贷款购买保障性住房最低首付款比例。缴存人家庭在海南省内购买保障性住房**申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例统一调整为15%。首套商品房、拆迁安置房、棚户区改造房公积金贷款最低首付款比例仍为20%，维持不变**。

9月4日下午，海口市住建局召集当地部分房企代表召开座谈会，会议上该局相关负责人宣读了海口房地产两项新政：**一、优化本省户籍居民购房政策**。凡落户海南省的人员，自落户之日起享受本地居民同等购房待遇。实施要求：在审核本省户籍居民购房资格时，不再审核落户时间，也不再区分是否属人才引进落户。

二、鼓励“以旧换新”，满足改善性购房需求。凡是挂牌出售其本人或家庭成员(配偶及未成年子女)在本省的住宅，均可在海口市换购一套商品住宅。

湖南：岳阳实施住房公积金新政（2024.9.2）



进一步拓宽住房公积金家庭代际互助提取范围，缴存职工在湖南省内购买首套或第二套自住住房，其父母、子女均可同时申请一次性提取本人住房公积金余额。新政自9月1日起执行。提取和贷款金额之和不得超过所购房屋总价款；推行灵活就业人员缴存住房公积金建制；进一步放宽异地贷款政策适用范围。

不论户籍，凡年满18周岁且未达到法定退休年龄，具有完全民事行为能力的灵活就业人员均可纳入岳阳市住房公积金制度保障范围，并放宽无房缴存职工租房提取时限，实行按季提取。提取申请人家庭成员在岳阳市范围内均无自有住房，每次可提取3—12个月的租金，两次提取最低时间间隔缩短为3个月。

异地缴存职工可向住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。公积金贷款发放后，借款人可申请在等额本息和等额本金两种还款方式之间进行一次变更。借款人还可向住房公积金管理中心申请贷款展期，延长期限与原贷款期限相加不得超过30年且在借款人法定退休时间之内。

湖南：邵阳实施住房公积金新政（2024.9.2）



邵阳市住房公积金管理委员会近日发布《关于调整住房公积金部分使用政策的通知》，对住房公积金贷款和提取政策进行部分调整，自9月1日起实施。

贷款方面，该市放宽异地缴存职工购买商品住房申请住房公积金贷款的条件，取消需夫妻双方至少有一方具有邵阳户籍的限制，取消所购住房为首套住房的限制，取消申请人需在就业地缴存住房公积金的限制，并将使用住房公积金贷款购买首套商品住房最低首付比例调整至15%。

邵阳市提高大专院校毕业生可贷款额度，全日制大专及以上学历以上大学毕业生，毕业3年内就业，连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上购买首套商品住房，住房公积金贷款额度可按公积金余额计算的可贷额度上浮30%，最高不超过80万元。提取方面，可以提取职工（含配偶）住房公积金支付首付款（不再限定是首套房），且允许父母提取住房公积金为子女在邵阳市购买商品住房。

湖南：衡阳十条措施稳楼市，支持房地产保险理赔业务（2024.9.2）



衡阳市近日印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》，从优化商品住房计容及销售面积计算方式、提高住房公积金贷款额度、推行“房票”安置方式、支持房地产保险理赔业务、下调存量（二手）房评税价格等十个方面出台稳楼市措施。其措施自发文之日起执行，有效期两年。

其中，除优化房地产商品住宅计容方式，探索商品住宅建筑以套内建筑面积进行计价销售外，还优化房地产用地供应、盘活房地产用地资源，批准“商改住”规划修改。信贷支持方面，取消首套住房和二套住房房贷利率政策下限，住房公积金贷款额度由原70万元提高至80万元。对大专及以上学历毕业生毕业3年内落户或就业的，最高贷款额度按当前最高贷款额度可上浮30%；对引进人才、三孩家庭，最高贷款额度按当前最高贷款额度可上浮50%，购买家庭首套或二套新建商品房可提取父母或子女公积金。该市支持房地产保险理赔业务，支持保险公司研究开发房地产保交楼险和稳价险新险种，鼓励开发商购买保险，购房者享受保险红利。加大公共政策支持力度方面，适当降低住宅、办公用房（含配套用房）、工业生产厂房、商业的规费收费标准，下调存量（二手）房评税价格，实行存量（二手）房网签备案制度，住宅类存量房按当前系统评估价格下调10%，非住宅类存量房按当前系统评估价格下调25%。

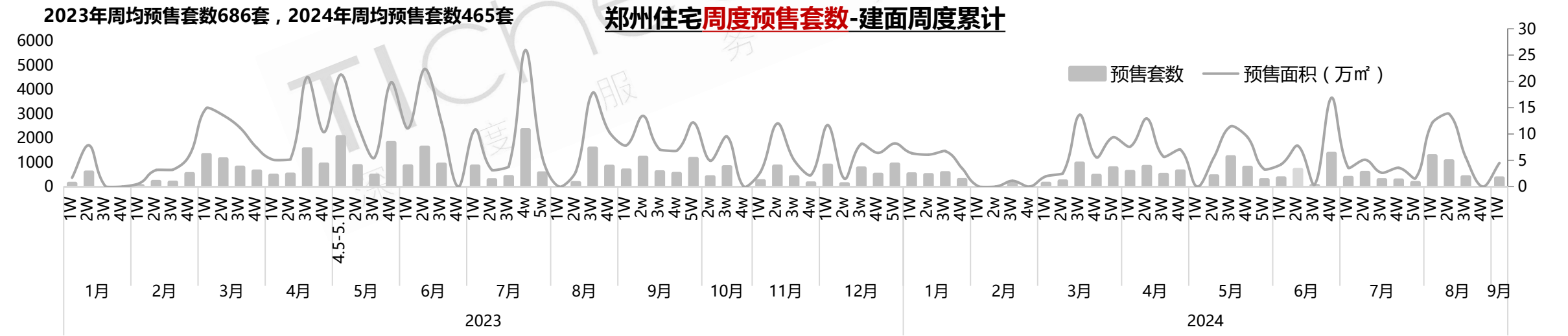
1.3 房企资讯—绿城中国/融创/金地商置/美的置业发布1-8月业绩

绿城中国：1-8月合同销售金额约1045亿元（2024.9.3）	
 GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED 绿城中国控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代码：03900)	9月5日，绿城中国控股有限公司发布截至2024年8月31日止八个月未经审核营运数据。 公告显示，2024年8月，绿城中国自投项目销售套数为2915套，销售面积约27万平方米，销售金额约为83亿元，销售均价约31067元/m²。 2024年1-8月，绿城中国累计合同销售面积为349万平方米，合同销售金额约为1045亿元。归属于绿城集团的权益金额约为740亿元。已签认购协议但未转销售合同的金额约为42亿元，归属于绿城集团的权益金额约为26亿元。 在代建项目管理项目方面，2024年8月，合同销售面积约为75万平方米，合同销售金额约为100亿元。2024年1-8月累计合同销售面积为459万平方米，合同销售金额约为611亿元。 综上，2024年1-8月绿城集团总合同销售面积为808万平方米，总合同销售金额约为1656亿元。
融创：1-8月合同销售金额约350.4亿元（2024.9.5）	
 SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED 融创中国控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股份代码：01918)	9月5日，融创中国发布2024年8月未经审核营运数据。 公告称，8月合约销售额73.5亿元，同比增长75%，8月合同销售面积14.1万平方米，合同销售均价52130元/m²。 截至2024年8月底，集团累计实现合同销售金额350.4亿元，累计合同销售面积166.3万平方米，合同销售均价21070元/m²。
金地商置：1-8月合同销售额约124.34亿元（2024.9.5）	
 金地商置 Gemdale Properties & Investment	9月5日，金地商置集团有限公司发布2024年8月未经审核的营运数据。 公告称，8月金地商置合同销售总额约为12.9亿元，合同销售总面积约为94900平方米，销售均价约13600元/m²。 2024年1月-8月，金地商置累计合同销售总额约为124.34亿元，累计销售总面积约为94.44万平方米。
美的置业：1-8月合同销售金额约259.1亿元（2024.9.3）	
 MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 美的置业控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股份代码：3990)	9月3日，美的置业发布截至2024年8月31日止八个月未经审核销售数据公告。 公告称，1-8月，公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额为259.1亿元，而相应的已售建筑面积约230.7万平方米。

2.1 楼市表现—预售：大郑州3个项目取证342套，其中市区231套

本周共3个项目取得预售，共取证342套，约4.49万方；其中主城项目保利缦城和颂洋房新取证3栋楼，产品面积148-168㎡四房，郑轨经纬归臻首次取证1栋，产品面积114-142㎡三房、四房，当前处于蓄客期。

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㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.9.2/2022.9.21	保利缦城和颂	金水区/花园北路板块	城改	6/9/11#	99	1.63	洋房148-168㎡四房	项目占地230亩，总建筑面积44.56万㎡，容积率2.89，小高层及洋房，规划总户数3250户，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，产品定位以刚改及改善	待售
	2024.9.4/2024.1.30	郑轨经纬归臻	金水区/中心区板块	旧改	2#	132	1.63	高层114、132㎡三房142㎡四房	项目占地约14.62亩，容积率2.99，总建筑约4万㎡，共规划有2栋30-33层高层产品，1栋30层安置房，1栋33层商品房，规划总户数254户	待售
近郊	2024.9.2/2018.12.24	幸福名城	荥阳市/荥泽西板块	产业勾地	3/5#	111	1.22	高层99、114、117-118㎡三房	项目占地22.98亩，容积率2.7，规划2栋21-25层高层住宅，其中住宅有111套，商业有4间	待售
合计						342	4.49	—		

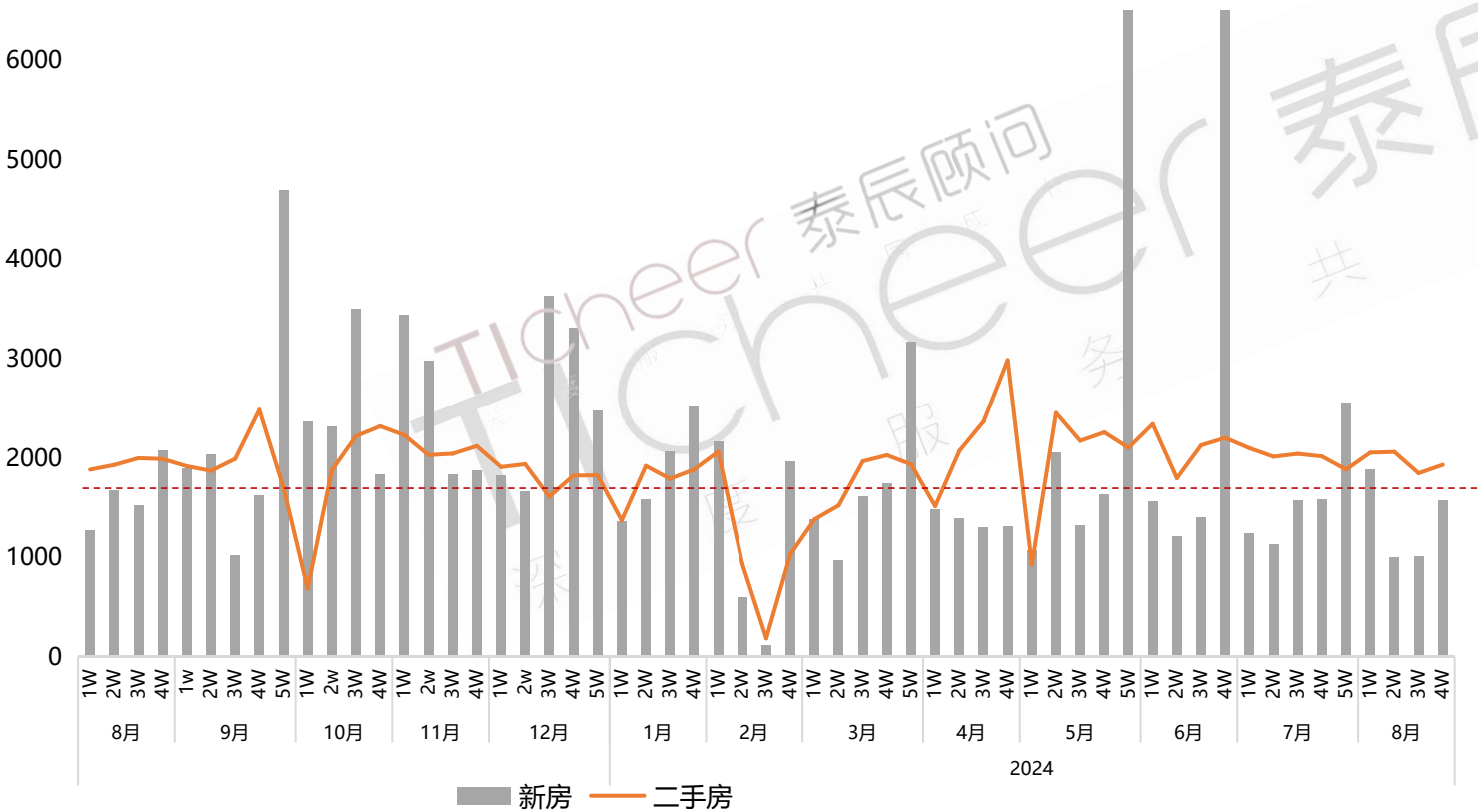


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

2.2 楼市表现—网签：新房成交环比上涨55%，二手房环比上涨5%

8月4周新房备案成交1571套，环比上涨55%，二手房成交1930套，环比上涨5%

2023年8月1周-2024年8月第4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	1571	-24%	55%
二手房当周	1930	-3%	5%

新房/二手房月度周均成交数据

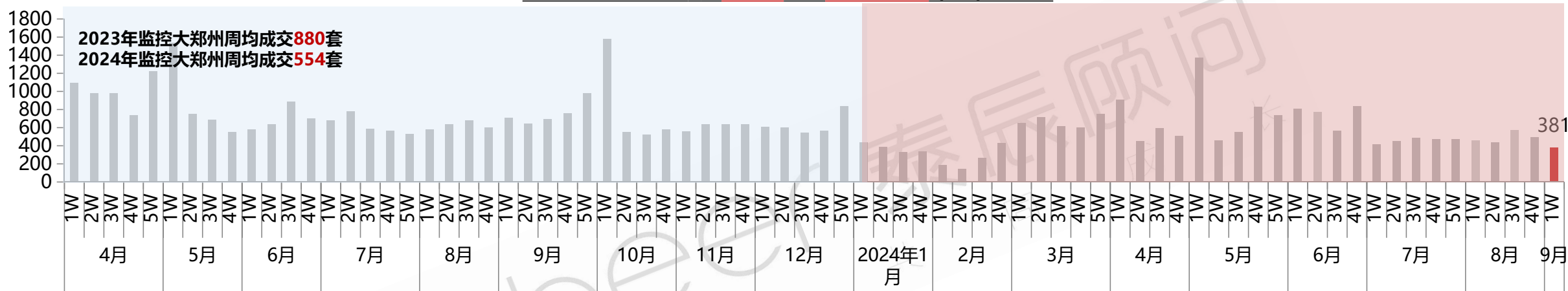
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1843	1865	1.01
2024年7月	1614	2010	1.25
2024年8月	1367	1972	1.44

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，周度数据周期：8.26-9.1，来源：360房产网

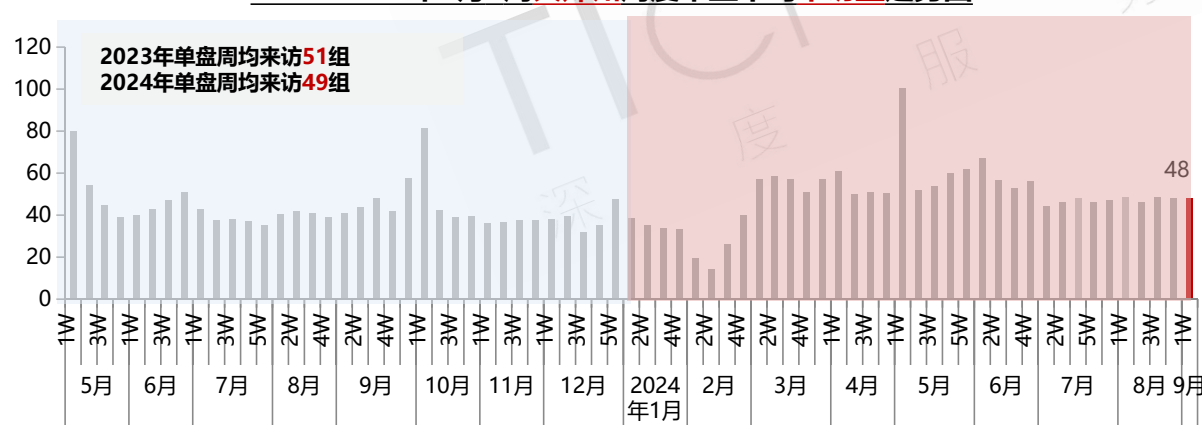
2.3 楼市表现—认购：大郑州监控总量认购约381套，环比下降23%

大郑州本周合计监控认购约381套，环比下降23%，单盘来访48组，单盘成交2套

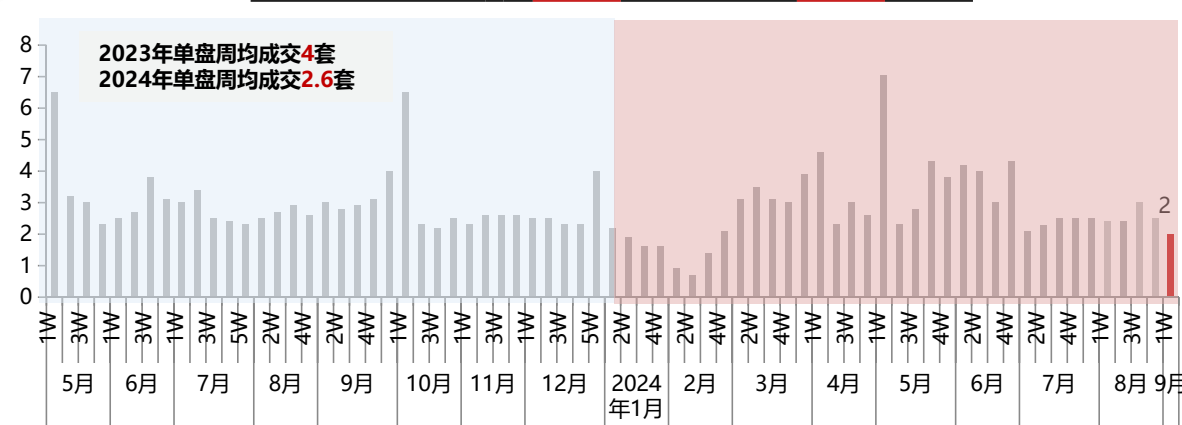
2023-2024年9月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年9月1周大郑州周度单盘平均来访问量走势图



2023-2024年9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：9月1周（9.2-9.8）大郑州实际监控在售项目194个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

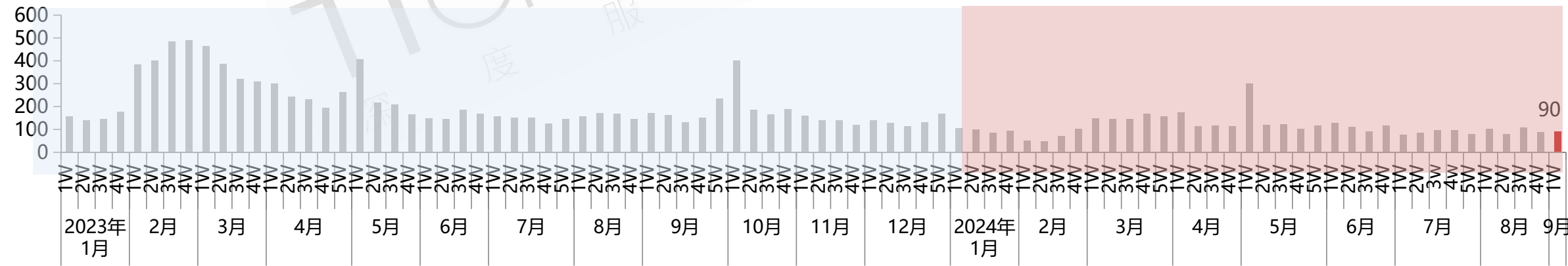
2.3 楼市表现一认购：本周市区认购总量降幅约28%，近郊市场维持

市区总成交291套，环比下降28%；近郊成交90套，环比微涨3%

2023年1月1周-2024年9月1周市区周度整体成交量（套）走势图



2023年1月1周-2024年9月1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，9月1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62个

2.4 楼市表现一项目榜单：TOP15总认购160套， 占比市场总量的42%

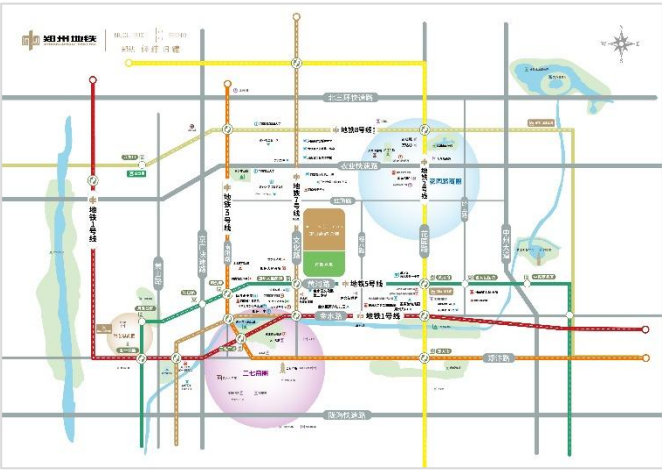
本周TOP15累计认购160套（上周212套），环比下降25%，TOP3门槛值14套，TOP10门槛值9套，TOP15门槛为仅6套；本周排名项目整体销量不及上周，新上榜项目主因价格调整及利用中秋节提前释放增加额外优惠，如路劲正荣悦东园0首付政策，华瑞紫韵城周年庆及节日优惠、购房送10年物业费、送圣都家装。

2024年9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	18	11600-13200	分销：贝壳，5万/套
2	经开区	国际物流园区板块	路劲正荣悦东园	15	高层毛坯7200 精装7800	首付15%，送价值12.88万的家装包可以返现，相当于0首付，剩下贷款折算后毛坯不到6000元/㎡，精装不到6400元/㎡，另外加1万送车位 分销：58、贝壳
3	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	14	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200； 192㎡18500-19500	分销：贝壳，3.5%；143m10套指定特价房15000元/㎡左右
4	中牟	绿博板块	润泓锦园	14	小高层毛坯8500	分期：首付1万，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
5	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	13	高层精装10500-11800	首付分期：首付5%，贴息12个月；分销：贝壳、朴邻、58，分销佣金3.5%
6	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	12	高层18500-19500 洋房标准层23000-27000	分销：贝壳、58，2%
7	新郑	南龙湖南板块	万科星图	12	精装高层6000-6500	高评高贷，首付5%；月供每月补贴1000元到明年6月份交房
8	经开区	滨河国际新城板块	中海天悦府	10	均价12500-13500，140㎡12700左右，125㎡ 13000-13500	分销：贝壳，3.5万元/套
9	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	9	三期雅园11500，四期天园11000-12500	周年庆额外优惠2%；双节同庆直降500元/m；总裁签售直降300元/㎡；购房即送10年物业费；购房即送圣都家装（仅限20套指定房源）
10	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	9	高层精装8500	首付分期：首付10%，其余20%一年内2次付清 分销：贝壳，3%，20套跳4%；自渠人员成交奖励4000元/套 全民营销：全民经纪人成交2000元购物卡/套
11	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	8	B区：14700-16500元/㎡（装修）	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：贝壳、58、朴邻，126户型4%，97、113户型3.5%；清盘特惠2%
12	二七区	二七新城板块	招商林屿境	7	毛坯高层：98㎡9700-10200、118㎡11200- 11700、143㎡13400-13900	分销：贝壳、58，佣金提点98㎡2.5%/118㎡2%/143㎡1.5%，全民2万/套
13	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	7	成交价10600元/㎡，2#89㎡9888元/㎡	成交均赠送车位；分期情况：首付1万，剩余全贷。分销：58爱房&贝壳，佣金3.5-4.5%（6套）
14	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	6	高层毛坯11700-12500，小高毛坯13800	分销：贝壳，58，2-2.5%，全民佣金1%
15	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	6	高层毛坯14000	贝壳、58；4万/套；20套一口价特价房，首付5%，剩余一年后付清
合计				160		

3.1新盘分享——郑轨经纬归臻/基本信息

郑轨经纬归臻项目位于主城二环内，金水区红旗路南、文化路东，占地14.6亩，住宅建面2.83万方，容积率2.99，规划2栋高层（1栋安置房，1栋商品房），配置一栋商业配套楼，规划户型面积114/123/142㎡三房及四房。

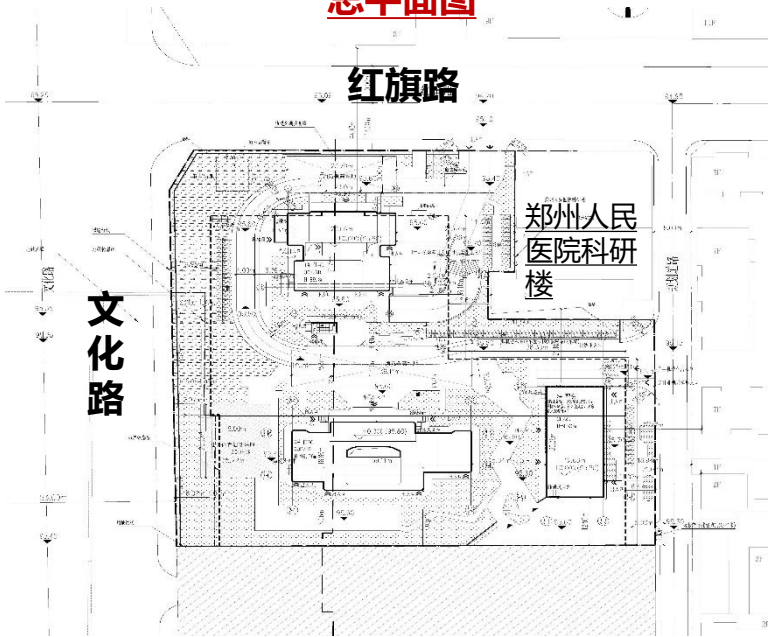


位置	金水区-中心区板块-红旗路南、文化路东		
占地面积	14.62亩	容积率	2.99
总建筑面积 (万㎡)	计容建面2.92 (住宅2.83)	开发商	郑州市轨道交通置业有限公司
绿化率	30.01%	总户数	254户(2号楼可售房源共计132户)
车位数	267个	车位比	1 : 1.1
物业类型	高层	装修情况	毛坯交付
交付时间	预计2026年年底		
配套(商业)	国贸360商圈、正弘建业商圈		
配套(学校)	文化路二小, 纬五路一小(学校划片文化路二小和二十六中)		
配套(医疗)	郑州人民医院、省人民医院(均为三级甲等)		
交通	地铁5、7(7号线在建, 预计2024年底通车)		
核心卖点	国企开发+二环内+配套完善		
销售节点	售楼部2024年8月底开放, 该项目为亚新代建代销楼盘, 预计9月中旬开盘		

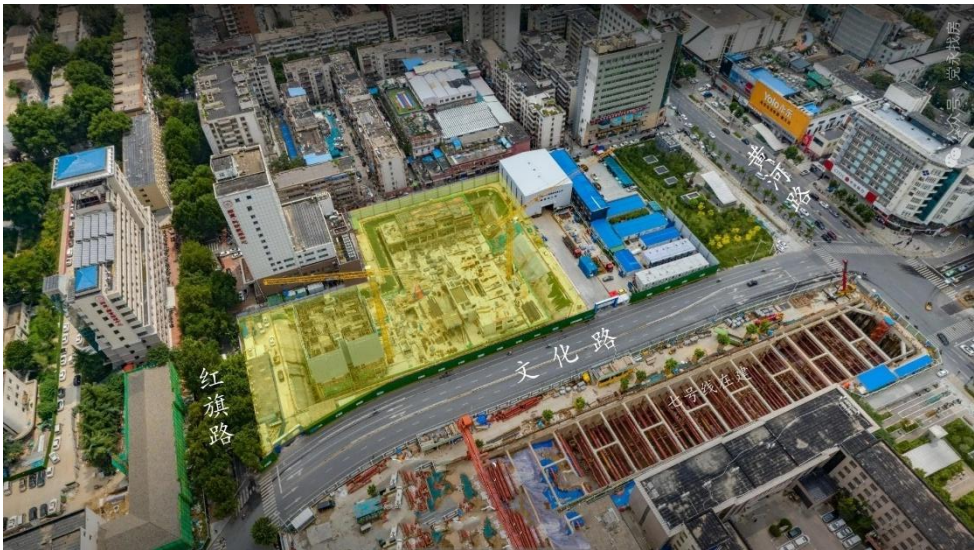
3.1新盘分享——郑轨经纬归臻/土地信息

地块为轨道交通郑州人民医院站旧城改造项目；于2024年1月30日由郑州市轨道交通置业有限公司摘得，安开混合性质，地块成交总价19851万元、亩单价1357万元/亩、楼面价6787元/m²。

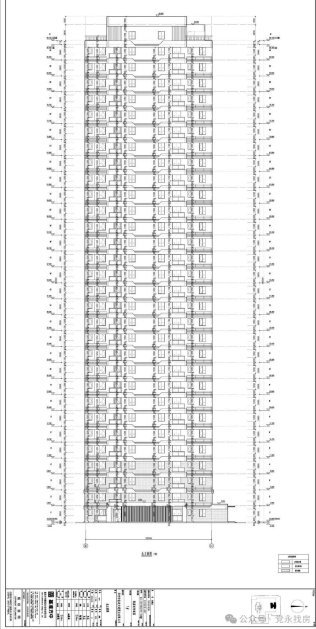
总平面图



鸟瞰图



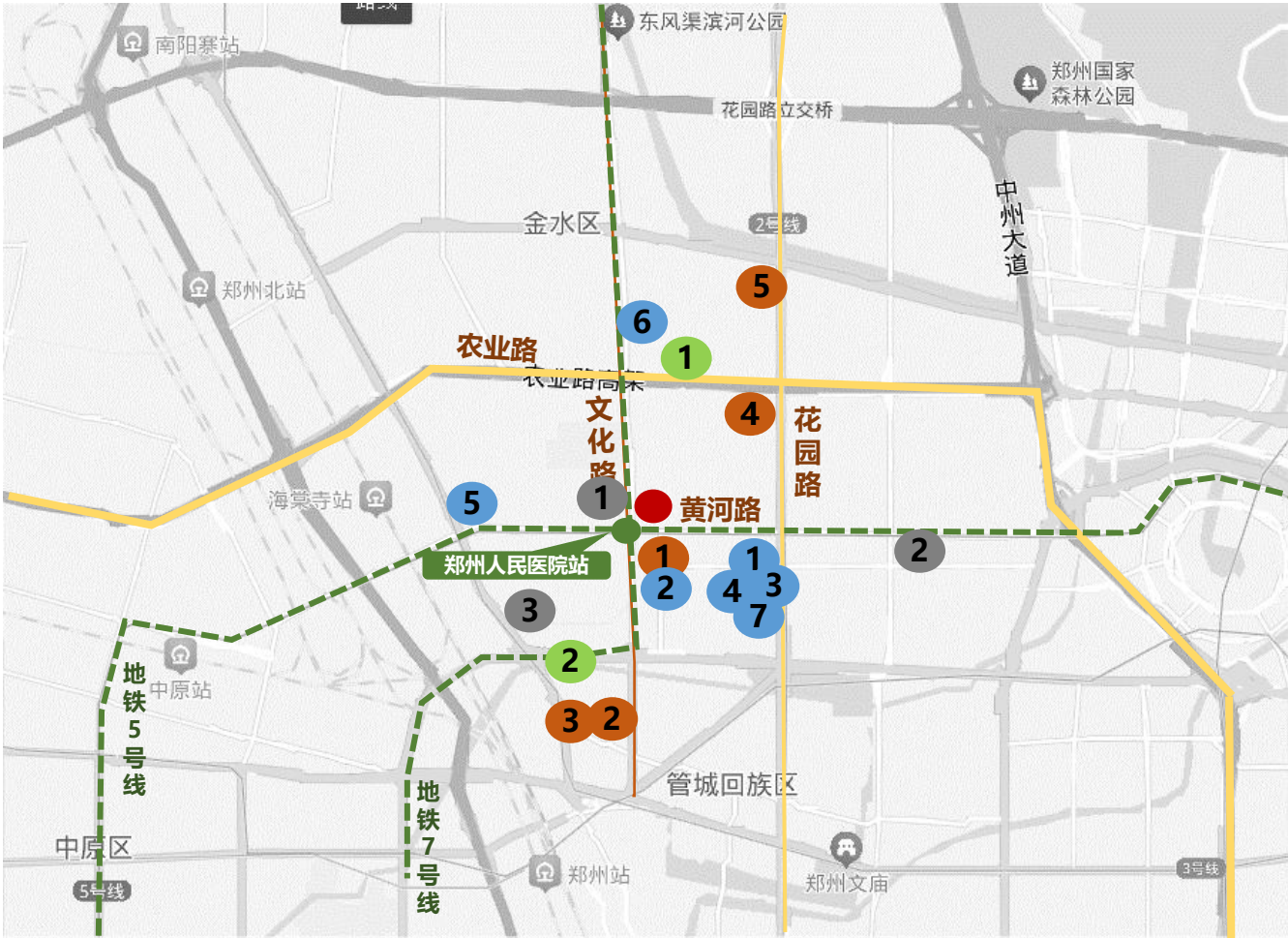
立面图(层高2.95米)



宗地编号	使用权面积 (亩)	使用权面积 (m²)	计容建面 (万m²)	位置	用途/性质	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】52号(网)	14.62	9750	2.92	红旗路南、文化路东	住宅(安开混合)	2.99	19851	19851	1357	6787	0%	郑州市轨道交通置业有限公司	招拍挂	2024年1月30日

3.1新盘分享——郑轨经纬归臻/配套资源

城市二环内、文化路/黄河路等城市主干道交汇处，周边配套醇熟；地铁5/7号线交汇处，3公里范围内辐射大卫城、国贸360、正弘城等优质商业；医疗教育方面紧邻郑州市人民医院，幼小中等教育资源丰富。



类型	序号	配套	状态	直线距离 (KM)
主干道	1	黄河路	主干道	紧邻
	2	文化路	主干道	紧邻
	3	农业路	已通车	1.2
	4	花园路	已通车	1.2
地铁	1	郑州人民医院站 (7号线)	预计年底通车	紧邻
	2	郑州人民医院站 (5号线)	已通车	紧邻
商业	1	建文新世界商厦	已运营	0.19
	2	大卫城	已运营	1.7
	3	太康路360广场	已运营	1.7
	4	国贸360	已运营	1.3
	5	正弘城、万达坊	已运营	2.3
医疗	1	郑州市人民医院	已运营	紧邻
	2	省人民医院	已运营	2.2
	3	省儿童医院	已运营	1.1
教育	1	省实验幼儿园	已运营	0.9
	2	文化路二小	已运营	0.15
	3	纬五路一小	已招生	0.9
	4	黄河路一小	已招生	0.5
	5	金水区外国语小学	已招生	1.4
	6	省实验中学	已招生	1.5
	7	郑州八中	已招生	1.0
景观	1	文博公园	已使用	1.4
	2	人民公园	已使用	1.56

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长



物业类型	楼栋	梯户比	层数	户型排列（㎡）	面积（㎡）	户型	规划套数	占比
高层	2#	2T4	33F	123+114+114+142	114	三室两厅两卫	66	50%
					123	三室两厅两卫	33	25%
					142	四室两厅两卫	33	25%
合计							132	100%

3.1新盘分享——郑轨经纬归臻/户型展示

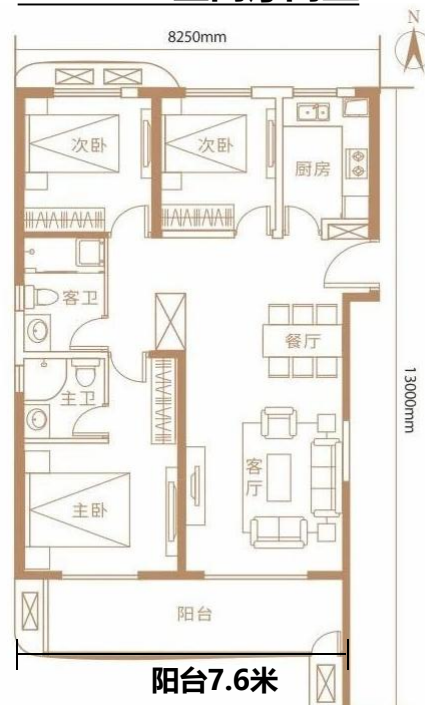
户型整体常规设计，方正通透，南向联通式大阳台，其余无多余赠送；其中114m²/142m²三卧朝南，次卧及客厅连接南向大阳台，主卧飘窗，餐客厅一体动线合理；123m²户型狭长，舒适度一般。

114m²三室两厅两卫



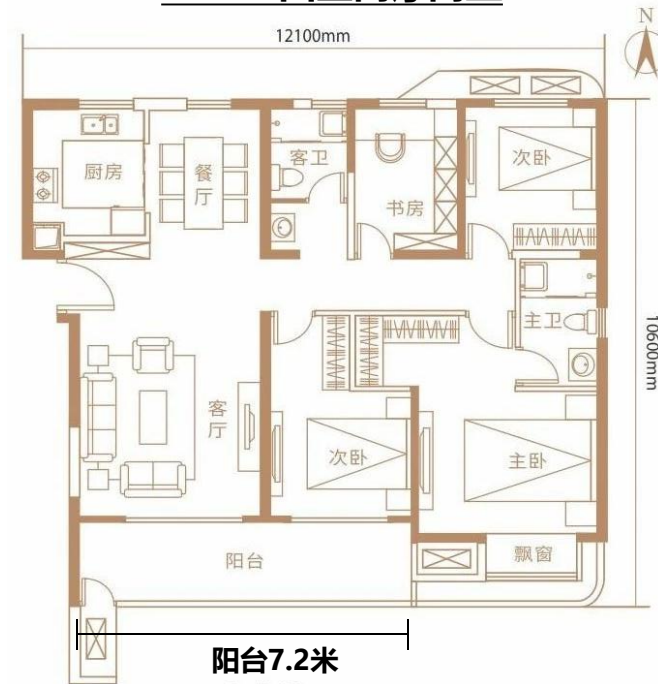
- 户型全明方正，三面宽朝南，采光及通风较好；
- 书房与客厅及南向阳台联通，开放式书房可改造为卧室/多功能室，主卧套房设计。

123m² 三室两厅两卫



- 主卧及客厅两面宽朝南，约7.6米阳台连接客厅卧室；
- 主卧搭配独卫、衣帽间。

142m² 四室两厅两卫



- 户型全明方正，三面宽朝南；
- 次卧与客厅及南向阳台联通，主卧飘窗设计。

项目优势：金二环+国企开发+完善配套

- **位置**——项目位于郑州金水区**二环内**，多条城市核心主干道围绕，北侧红旗路，南侧市政公园，西侧文化路；
- **配套**——**交通、医疗、教育、商业完善**，5号线7号线双地铁口交汇处，交通便利；幼小中等教育资源丰富，3公里范围内辐射大卫城、国贸360、正弘城等优质商业；
- **外立面**——**沿用公建化外立面**，大面积玻璃搭配深灰色铝板、弧形阳台，颜值较高，增加卖点。

项目劣势：迷你地块+安开混合

- **规模**——占地14亩，两栋楼，基本无社区氛围及内部配套，主要依赖外部；
- **安开混合**——商品房和安置房混搭，客户抗性较大，一定层面影响后期二手流通。

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

