

郑州房地产市场周报

【2024年第52期】

(12月23日-12月29日)

目录



政策解读



规划公示



土地市场



楼市表现

1.1 全国住房城乡建设工作会议：明年要持续用力推动房地产市场止跌回稳

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

12月24-25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，会议表明2025年要持续用力推动房地产市场止跌回稳，着力释放需求、改善供给，大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，大力实施城市更新，谋划实施一批城市更新改造项目

会议强调：2025年是“十四五”规划收官之年，也是为“十五五”规划开好局打下基础的关键之年，做好住房城乡建设工作意义重大。要更加有力保障和改善民生，更加系统防范化解风险隐患，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式。

会议提出2025年要重点抓好以下五项工作

一、持续用力推动房地产市场止跌回稳

- 一、着力释放需求。把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。有效发挥住房公积金支持作用。加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。
- 二、着力改善供给。商品住房建设要严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

二、推动构建房地产发展新模式

- 一、着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。
- 二、推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。
- 三、大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。
- 四、加快建立房屋全生命周期安全管理制度，为房屋安全提供有力保障。
- 五、完善房地产全过程监管，整治房地产市场秩序，切实维护群众合法权益。

三、大力实施城市更新

- 一、坚持“先体检、后更新，无体检、不更新”，建立城市体检和城市更新一体化推进机制。
- 二、深化城市建设、运营、治理体制改革，建立可持续的城市更新模式和政策法规。
- 三、谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务，鼓励地方探索居民自主更新改造老旧小区。
- 四、构建城市管理新模式，完善“一委一办一平台”，推动城市管理融入基层治理，形成智慧高效治理新体系，提高城市管理科学化、精细化、智能化水平。
- 五、以“新城建”为引擎打造高水平“数字住建”，系统推进数字家庭、智慧住区、房屋建筑管理智慧化、城市运行管理服务平台、智能化市政基础设施建设改造等任务，全方位提升数字化、网络化、智能化水平。

四、打造“中国建造”升级版

- 一、全面深化建筑业改革，变革建造方式，改革工程监理、工程造价、竣工验收等制度，健全工程质量安全保障体系，大力发展现代化建筑产业。
- 二、以更高质量的制度供给激发建筑企业和从业人员的强大活力。全面梳理建筑业法律法规规章和文件，凡是影响活力和积极性的，该改的改、该废的废。
- 三、整体提升工程建设标准，国家标准提高底板、行业标准相应提升，鼓励支持制定团体标准、企业标准，以标准提升引领建筑产业升级。
- 四、更大范围推广智能建造、绿色建筑、装配式建筑。选择一些基础好的地区，支持打造形成现代化建筑产业链。
- 五、把绿色建筑培育发展成新的经济增长点。2025年实现新建建筑全面执行绿色建筑标准的目标，推进建筑领域节能降碳，开展建筑光伏高质量发展试点。

五、建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子

- 一、提高住宅建设标准，发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准。
- 二、构建支持住房品质提升的制度体系，大力发展顺应人民群众新期待的好房子。
- 三、支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板，把保障房率先建好房子。
- 四、推进老旧小区更新改造，推广装配式装修，把老房子、旧房子变成好房子。
- 五、大力实施物业服务提升行动。

1.2 全国财政工作会议：实施更加积极的财政政策，打好政策“组合拳”

Icheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

12月23-24日，全国财政工作会议在北京召开，会议重点总结2024年财政工作，研究布置2025年重点任务，会议指出2025年要实施更加积极的财政政策，持续用力、更加给力，打好政策“组合拳”

- 会议指出：2025年要实施更加积极的财政政策，持续用力、更加给力，打好政策“组合拳”
- 会议强调：2025年要重点做好六方面工作

- 一、提高财政赤字率，加大支出强度、加快支出进度
- 二、安排更大规模政府债券，为稳增长、调结构提供更多支撑
- 三、大力优化支出结构、强化精准投放，更加注重惠民生、促消费、增后劲
- 四、持续用力防范化解重点领域风险，促进财政平稳运行、可持续发展
- 五、进一步增加对地方转移支付，增强地方财力，兜牢基层“三保”底线

一、支持扩大国内需求	适当提高退休人员基本养老金，提高城乡居民基础养老金，提高城乡居民医保财政补助标准，大力提振消费。 加大消费品以旧换新支持力度 ，健全公共文化服务财政保障机制，推进实施新一轮国家综合货运枢纽补链强链提升行动。 积极扩大有效投资，合理安排债券发行，以政府投资有效带动更多社会投资
二、支持现代化产业体系建设	着力提升科技创新能力，全力支持关键核心技术攻关 。加快推动产业转型升级，深入实施专精特新中小企业奖补政策。加强对企业的纾困支持，坚决防止乱收费、乱罚款、乱摊派等问题
三、支持保障和改善民生	突出就业优先导向，支持教育强国建设，健全人口发展支持政策体系，促进卫生健康事业发展，织密扎牢社会保障网，推动解决人民群众急难愁盼问题
四、支持城乡区域融合发展	确保国家粮食安全，持续巩固拓展脱贫攻坚成果，有序推进乡村发展和建设， 大力推进新型城镇化，促进区域协调发展
五、支持生态文明建设	深化横向生态保护补偿机制建设。加强生态保护和修复，继续支持打好蓝天、碧水、净土保卫战。稳步推进碳达峰碳中和，推动重点行业领域绿色低碳转型
六、支持高水平对外开放	积极参与全球经济治理，深入参与多双边财经议题讨论。完善关税等进出口税收政策，深化与“一带一路”国家合作

2.1 规划公示：亚星观樾居

观樾居为类四代住宅项目，位于二七新城板块，芳仪路南、铜山北路东，北侧紧邻招商林屿境，东侧与南环公园一路之隔，总占地面积58.59亩，容积率2.99，规划7栋32-33F高层，3栋8F洋房，距离地铁7号线南环公园站仅200米

项目名称	亚星观樾居
建设单位	郑州市二七区新地至和开发建设有限公司
用地位置	芳仪路南、铜山北路东
用地面积	39059.32m²
总建面	157362.83m²
住宅建面	116845.98m²
商业建面	376.77m²
容积率	2.99
绿地率	31.71%
建筑密度	24.92%
总户数	868
停车位	976



恭喜

郑政出〔2022〕22号(网)的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以**地价：52150.0万元**成交，
竞得人为：**郑州市二七区新地至和开发建设有限公司**，非常感谢参与和支持。

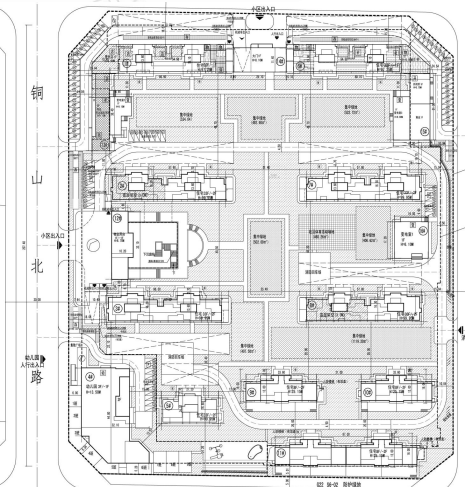
郑州市公共资源交易中心
2022年09月21日

备注：2022年9月21日，郑州市二七区新地至和开发建设有限公司以底价52150万元摘得，成交亩单价890.10万元/亩，楼面价4450元/m²
招商林屿境：楼面价3359元/m²，观樾居比其高出1091元/m²

项目位置示意图



项目总平面图



楼栋平面图 (2T2)



2.2 规划公示：正弘青云序

正弘青云序，高新区首个第四代住宅项目，位于银屏路东、国槐街南，高新老城板块，东侧紧邻正弘汇，项目紧挨8号线银屏路站，总占地面积78.4亩，容积率2.49，项目规划10栋楼，总户数798户，区位优势显著，周边配套成熟

项目名称	正弘青云序
建设单位	河南正弘置业有限公司
用地位置	银屏路东、国槐街南
用地面积	52289.48m²
总建面	170897.50m²
住宅建面	127813.44m²
商业建面	1350.12m²
容积率	2.49
绿地率	35.10%
建筑密度	18.88%
总户数	798
停车位	1270



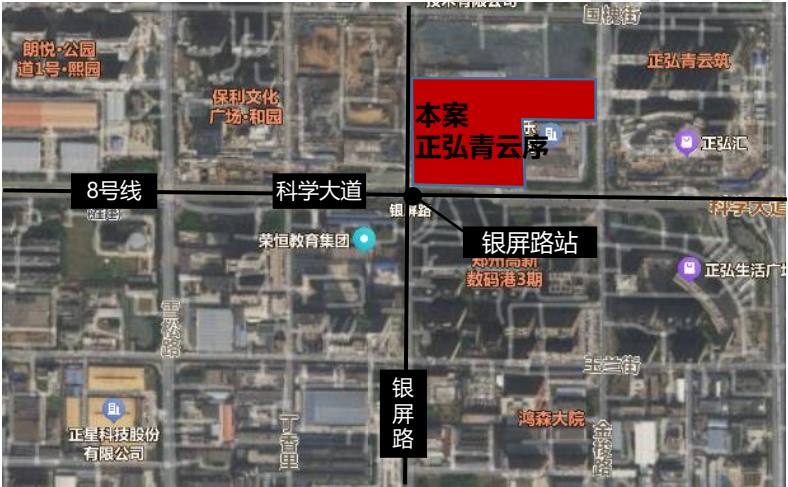
恭喜

郑政高出〔2024〕10号（网）的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以地价：67658.0万元成交，竞得人为：河南正弘置业有限公司，非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心
2024年10月09日

备注：2022年10月9日，河南正弘置业有限公司（正弘）以底价67658万元摘得，成交亩单价863万元/亩，楼面价5176元/m²，保证金33829万元

项目位置示意图



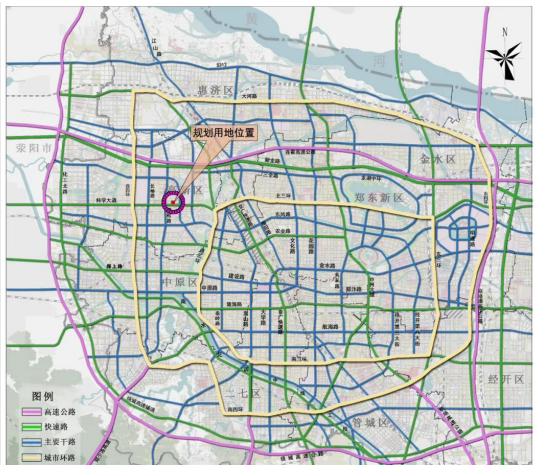
项目总平面图



规划信息

土地出让前置条件			
2024-013			
用地位置	高新区		用地分类
	银屏路东、国槐街南		
			二类居住用地（R2）
规划条件通知书		编号 4101022024TJ0000039	
建筑高度（m）	<80	容积率	<2.5
建筑密度（%）	<25	绿地率（%）	>35
用地总面积（m²）	52289.48	使用权面积（m²）	52289.48
地下空间建设深度（m）	<20	地下空间水平最大投影面积（m²）	46256.69
地下空间开发层数（层）	<3	地下空间建筑面积（m²）	
项目建设和相关指标	商品住房		
	依据有关政策，结合市场需求，优化供应结构，优先规划建设符合市场需求的商品住宅。		
	商业用房		
	根据2024年5月23日重点项目建设推进会会议纪要（郑开会纪〔2024〕25号）要求，地块商业全部自持。		
	工程投资额		
	>27404.26万元		
开工时间	取得《建筑工程施工许可证》起30日内动工，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3年内。		

区位图



3.1 土地表现—供应：本周供地3宗，分别位于中原区和郑东新区

本周郑州市区供应1宗住宅和2宗商业用地，其中住宅用地位于中原区碧沙岗板块，占地面积27.9亩，容积率上限2.5，2宗商业用地分布在郑东新区龙湖南板块和省政府板块，占地面积分别为44亩、20亩，容积率上限均为1.5

郑州市区供应土地位置示意图



供应日期	2024/12/21	2024/12/21	2024/12/25
成交日期	2025/1/24	2025/1/24	2025/1/27
区域	中原区 (碧沙岗板块)	郑东新区 (龙湖南板块)	郑东新区 (省政府板块)
土地编号	郑政出〔2024〕34号 (网)	郑政东出〔2024〕15号 (网)	郑政东出〔2024〕16号 (网)
地块位置	中原路南、文化宫路东	郑东新区如意东路东、如意 河东十街北	郑东新区正光路南、才高 街西
土地用途	住宅	商业	商业
出让年限	70、50	40、50	40、50
占地面积 (亩)	27.9	44	20
计容建面 (万㎡)	4.7	4.4	2
容积率上限	2.5	1.5	1.5
起拍价 (万元)	31791	20300	10700
起拍单价 (万元/亩)	1138	461	534
起拍楼面价 (元/㎡)	6827	4613	5343

3.2 土地表现一成交：本周成交4宗住宅用地、1宗商业用地

本周郑州市区共成交5宗土地，其中金茂以溢价率21%、总价161600万元取得10号地，中原城投以底价57121万元取得27号地，郑轨在二七区碧沙岗板块取得2宗地，成交价分别为33073万元、28762万元，美盛取得1宗商业地块

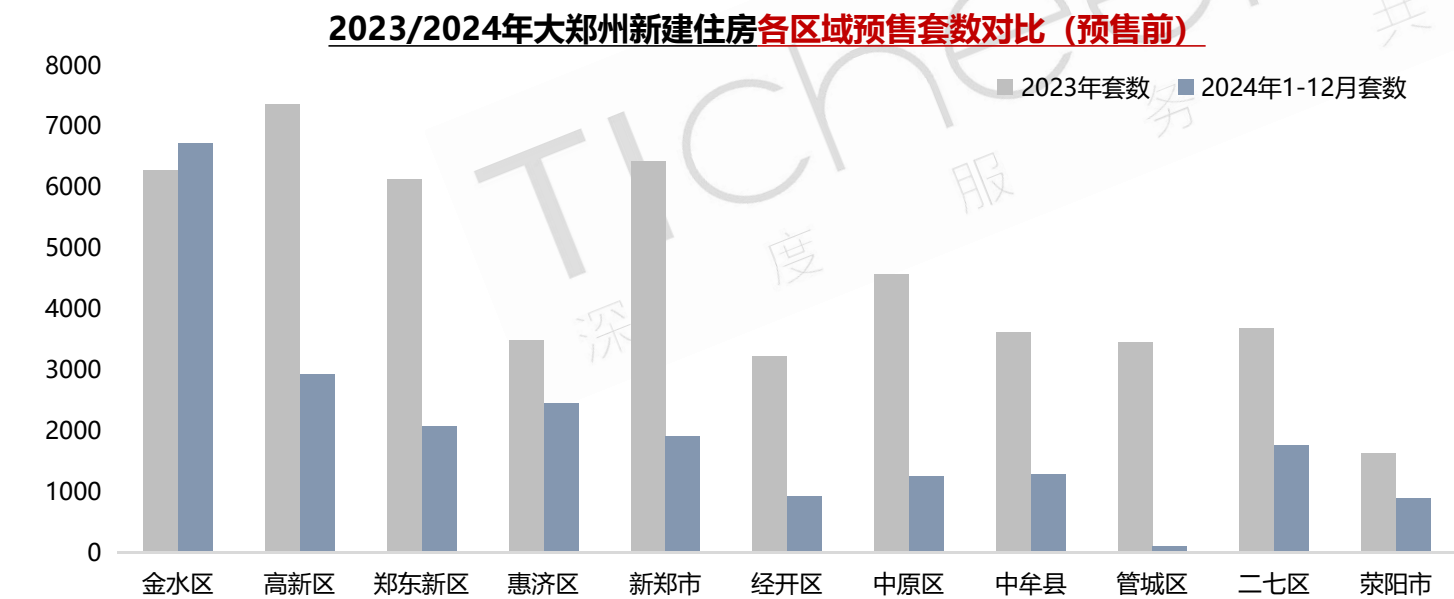


供应日期	2024/11/19	2024/11/19	2024/11/22	2024/11/22	2024/11/23
成交日期	2024/12/24	2024/12/24	2024/12/26	2024/12/26	2024/12/27
区域	郑东新区 (龙湖南板块)	中原区 (常庄板块)	二七区 (碧沙岗板块)	二七区 (碧沙岗板块)	金水区 (省体育中心板块)
土地编号	郑政东出〔2024〕 10号(网)	郑政出〔2024〕 27号(网)	郑政出〔2024〕 28号(网)	郑政出〔2024〕 29号(网)	郑政出〔2024〕 30号(网)
地块位置	龙湖区域如意河东南、二街南、九如路东侧	芳华路(高铁北、雪松南路)北、雪松南路(雪松路)东	淮河东路南、大、路(大学路)西	中原东路南、大学北路西	博远路(庙李北路)南、丰庆路(丰庆北路)东
土地用途	住宅	住宅	住宅兼容商业	住宅	商业
出让年限	70、50	70、50	70、50、40	70、50	40
占地面积 (亩)	64.9	93.3	32.6	30.9	61.8
计容建面 (万㎡)	7.36	12.4	6.3	3.7	31.3
容积率上限	1.7	2	2.9	1.8	7.6
成交价(万元)	161600	57121	33073	28762	74987
溢价率	21%	0%	0%	0%	0%
成交楼面价 (元/㎡)	21970	4594	5255	7762	2395
竞得单位	北京方兴亦城置业有限公司 (金茂)	郑州郑岗建设有限公司 (中原城投)	郑州轨道云居房地产开发有限公司 (郑轨)	郑州轨道汇居房地产开发有限公司 (郑轨)	郑州美盛置业有限公司 (美盛)

4.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目5个

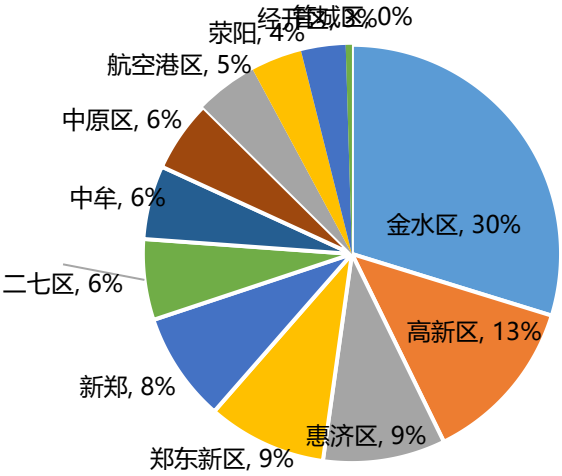
本周5个项目预售前公示，共804套房源，面积11.08万㎡，取证项目是锦艺·旭辉一江雲著、招商林屿境、金茂越秀未来府、绿都青云叙、亚星嵩南文苑

区域	公示时间/取证时间	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	2024.12.23/2020.12.22	锦艺·旭辉一江雲著	惠济区/惠济板块	城改	9#	200	0.95	98/133㎡三室	总建面15.98万㎡，容积率2.99，共规划有9栋25-27层高层住宅，4栋8-9层洋房产品以及1栋幼儿园	待售
	2024.12.23/2024/4/23	招商林屿境	二七区/二七新城板块	净地	7/10#	150	1.9	118/119㎡三室、143㎡四室	总占地64.59亩，总建面13.71万㎡，容积率2.49，绿化率35%；规划5栋25-27F高层+5栋16-18F小高层，综合得房率约为90.9%-111.9%、约18-48㎡可拓展空间	在售
	2024.12.25/2021.6.3	金茂越秀未来府	经开区/经开老城板块	净地	5#	144	1.36	89/113㎡三室	项目规划24栋18/26/27F的高层，规划户数2463户，共有89/223/128/146/168㎡五个户型，其中89/146㎡为主力户型，整体定位刚改+改善	待售
	2024.12.26/2023.7.7	绿都青云叙	惠济区/惠济板块	城改	5#	108	1.22	105/116㎡三室、129㎡四室	绿都青云叙四期地块，占地42.1亩，容积率2.99，计容建面9万方，共规划有7栋高层	待售
	2024/12/27	亚星嵩南文苑	二七区/航海路板块	/	5/6/7#	202	5.61	89/110㎡	占地面积约16206.28㎡，约24.3亩，总建筑面积131870.65㎡，容积率6.49，绿地率20.07%，建筑密度37.94%，社区内共规划有3栋31-34层高层住宅以及1栋住宅+服务型公寓，规划总户数646户，机动车停车位844辆	待售
合计						804	11.04	—		



数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

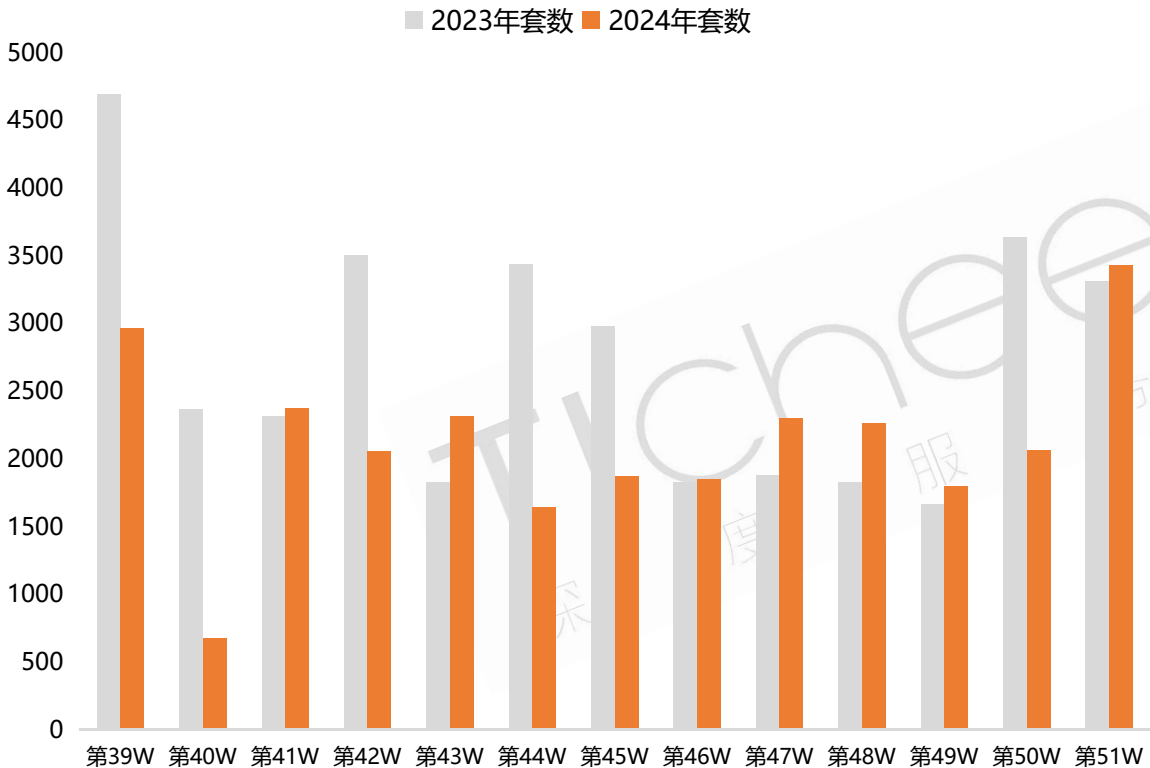
截至2024年12月第4周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



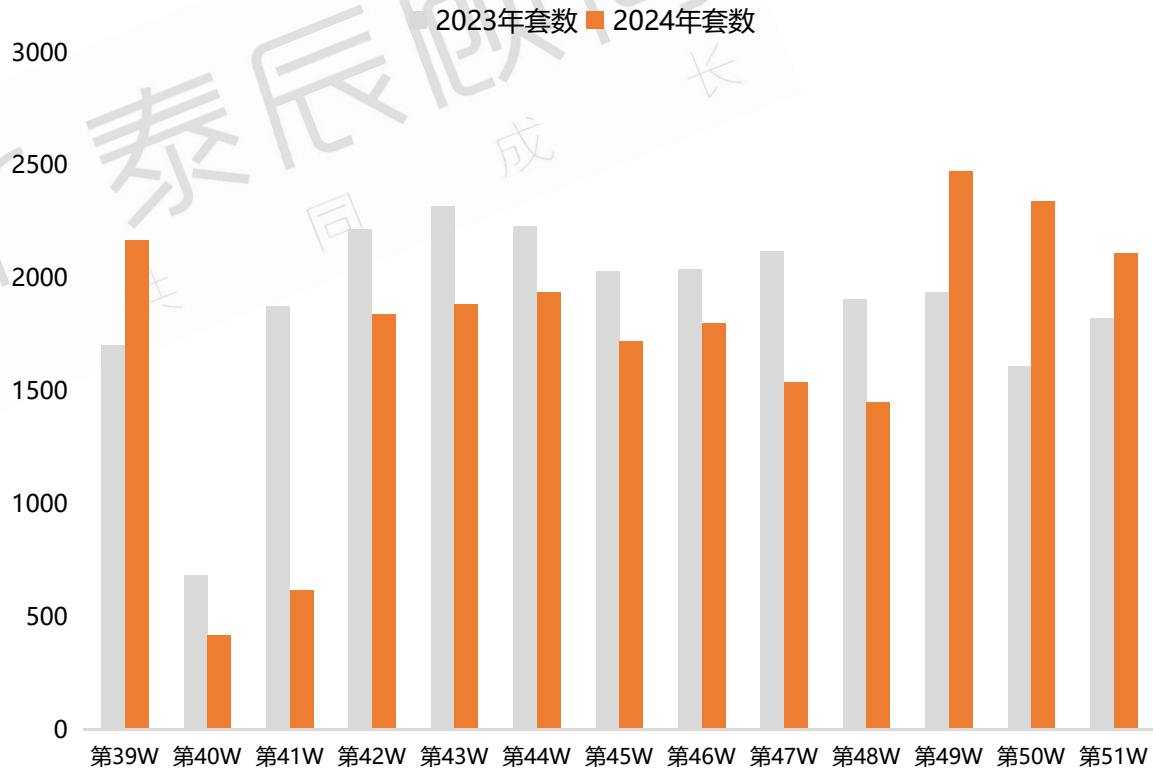
4.2 楼市表现—网签：51W新房同环比上涨，二手房环比下降10%

第51周郑州新房网签3426套，同比上涨3.5%，环比上涨66%；二手房网签2111套，同比上涨16%，环比下降10%

2023/2024年郑州市新房周度网签走势



2023/2024年郑州市二手房周度网签走势

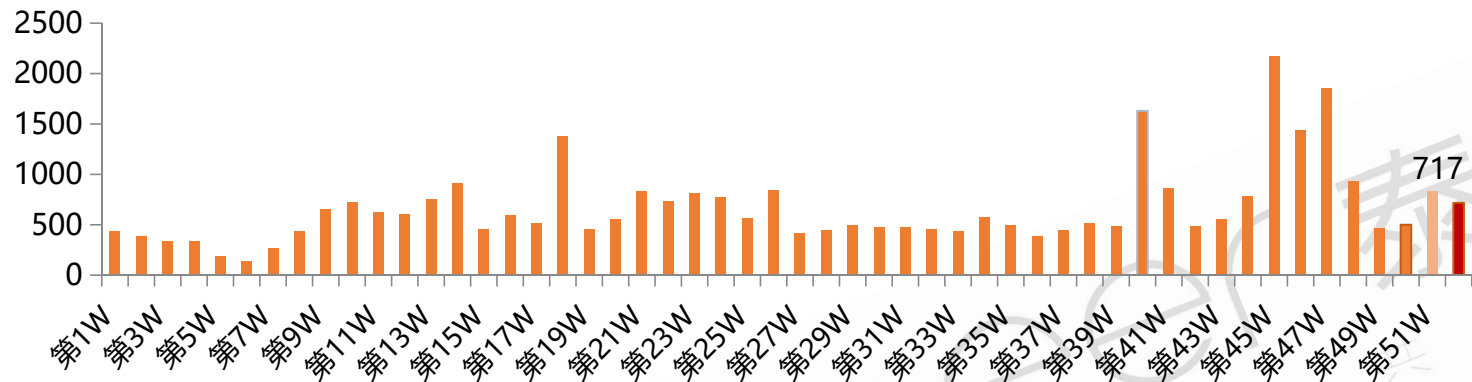


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，51W数据周期：12.16-12.22，来源：360房产网

4.3 楼市表现一认购：总认购717套（其中正常市场成交占比81%）

大郑州本周总认购717套（含房票置换），环比下降14%，剔除房票正常市场认购579套，环比上涨26%

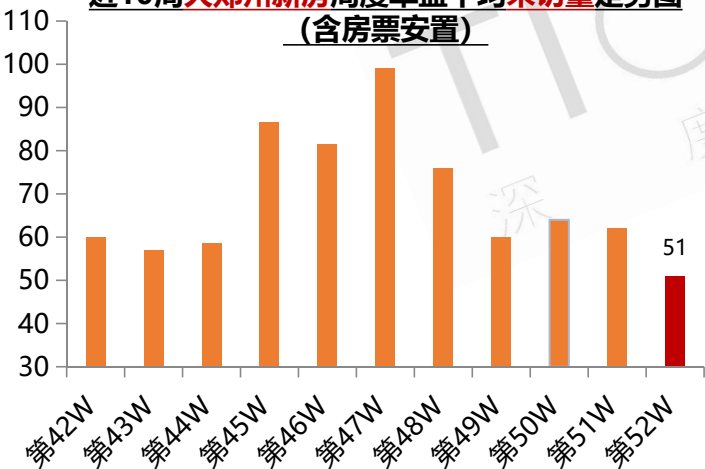
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



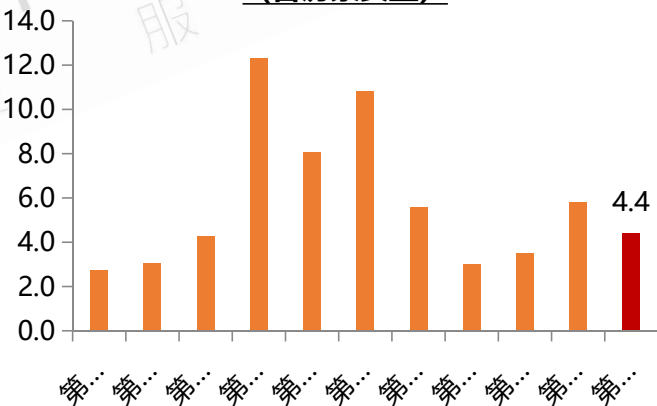
2024年12月4周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	二七区	二七新城板块	招商林屿境	145
2	金水区	国贸板块	金投豫发豫园	69
3	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	36
4	二七区	侯寨板块	保利上城	33
5	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	29
6	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	23
7	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	20
8	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	18
9	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	14
10	中牟	绿博板块	润泓锦园	14
11	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	12
12	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	12
13	金水区	中心区板块	未来天奕	12
14	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	10
15	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	10
合计				457

近10周大郑州新房周度单盘平均来访问量走势图（含房票安置）



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图（含房票安置）

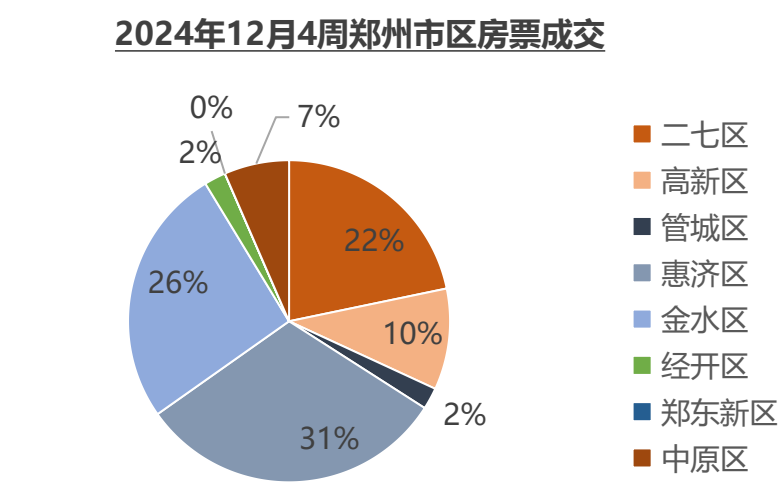
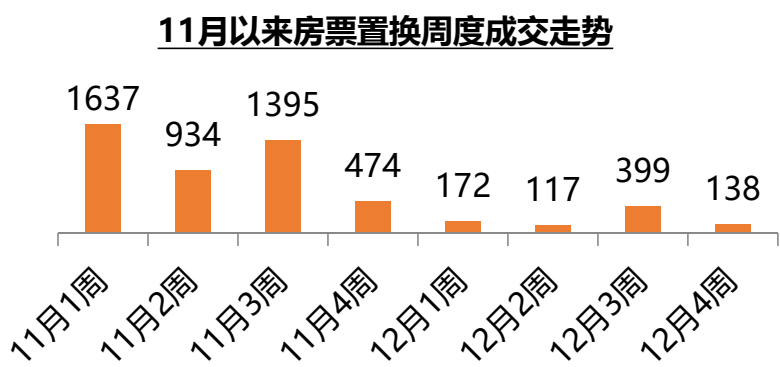


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：12月4周（12.23-12.29），大郑州实际监控在售项目162个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

4.4 楼市表现—认购（房票）：总认购138套，二七区本周房票成交占比31%

er 泰辰顾问
深度服务 共同成长

根据典型项目监控，本周大郑州房票客户合计认购138套，其中保利上城房票置换成交30套，万科民安雲河锦上房票置换成交29套，越秀天悦江湾房票成交17套



2024年12月4周市区项目房票客户认购表现 (TOP15项目)				
排名	区域	板块	项目	本周成交 (套)
1	二七区	侯寨板块	保利上城	30
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	29
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	17
4	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	8
5	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	6
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	6
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	5
8	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	5
9	高新区	冉屯路板块	高新城开·松云缦	4
10	金水区	花园北路板块	绿城沐春歌	4
11	惠济区	省体育中心板块	招商时代映江河	3
12	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	3
13	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	2
14	中原区	中原新区板块	中原华侨城	2
15	管城区	十八里河板块	商都阜园	2
合计				126

数据来源：泰辰市场监控中心，典型项目监控

4.5 楼市表现—实际认购榜单：TOP15总认购套数环比上涨63%

本周市场销售排名中TOP15成交共356套（上周219套），TOP3门槛值18套，TOP10门槛10套，本周豫发豫园首开，招商林屿境加推，两个综合卖点较强，整体去化效果较好，带动榜单总量成交回升

2024年12月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（不含房票置换）

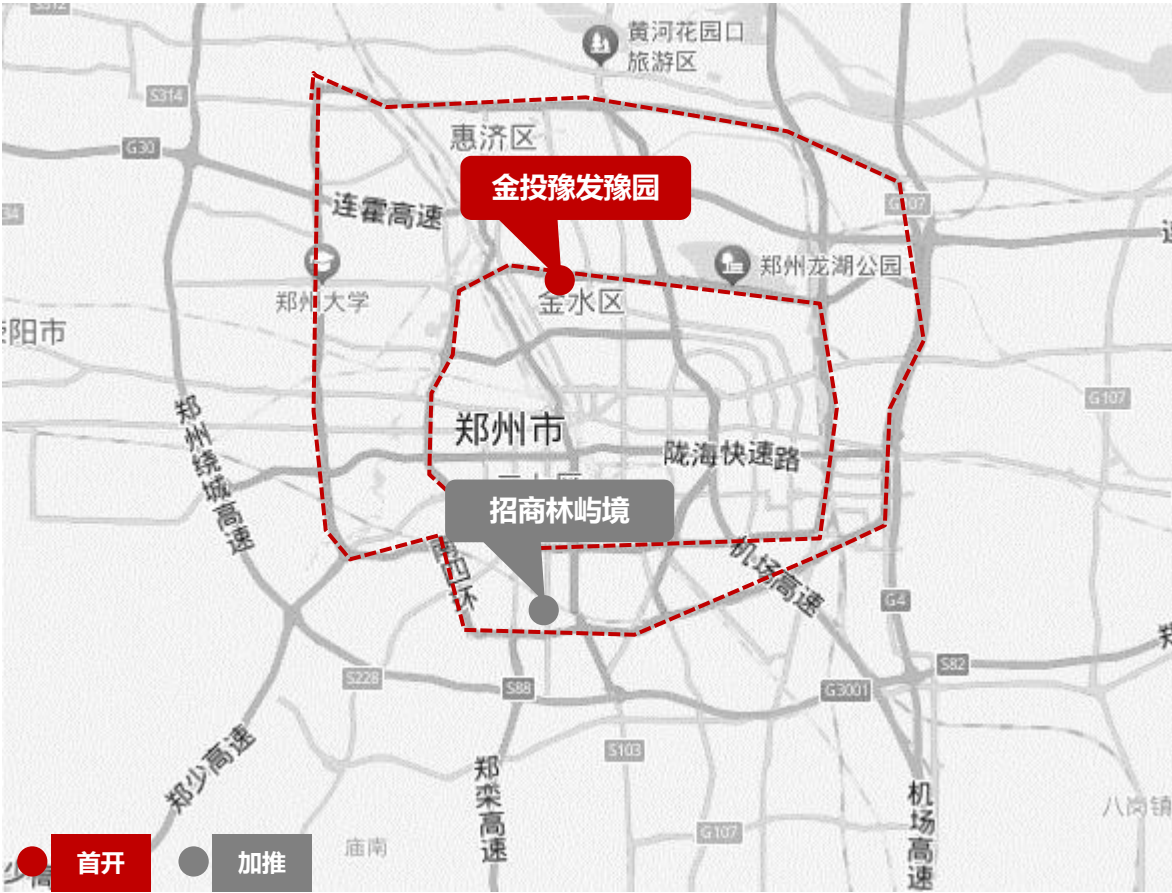
排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	二七区	二七新城板块	招商林屿境	145	118㎡成交价格12200、119㎡11700、143㎡13700元/㎡	本周加推7/10#，优惠政策：定存认购2%；分销：贝壳、58，佣金提点2%（98㎡3.5%）
2	金水区	国贸板块	金投豫发豫园	69	20000-22500元/㎡	本周首开3/5/6#，优惠政策：定存优惠3%；分销：贝壳，佣金点位：1.7%
3	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	18	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	无首付分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金5W/套
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	14	高层11700-12500，小高13800	分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%；14号清栋一口价房源12xxx元起；2、清栋专享2%优惠；
5	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	14	三期价格14000-15500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：点位2.5；清盘特惠2%
6	中牟	绿博板块	润泓锦园	14	高层毛坯8500	分期：首付1万，其余可以高评高贷；分销：鲸准，贝壳，100平以下小户型佣金4.5-6.5万/套，100平以上户型7-10万/套；老友推荐奖，90平以下1.5万/套，120平以下2万/套，120平以上2.5万/套
7	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	12	2#89㎡一口价9888元/㎡；3、4、6、8#成交价10600元/㎡左右	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，佣金4.5%（管南分销主推项目）
8	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	12	中环高层精装18500-20000，港湾清盘中特价房16000	分销：四盘联动，高佣促销，1-5套5%，6-10套4%，11-15套3.5%，16-20套3% 21-25套2.5%，26套以上2.2%(12.28-1.5号)，其余特价政策延续 分期：首付1万网签，剩余交房付清
9	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	12	高层毛坯15700-17000元/㎡	贝壳、58佣金2.5%，全民1.2%最快7天结佣；年终钜惠最高优惠12万，成交送松下洗衣机（5千，前5名），宣传特价及优惠只截止到月末，逼定成交
10	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	10	特价12400，128㎡12800（毛坯）	无分期；分销贝壳，佣金2%，购房送5万车位券（车位售价10万/个）
11	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	8	瑞澜苑10000-11000 祥泰苑10300 亚星九邸12500-14000	3万网签，两年四次； 佣金：3万/2%，最高成交奖1万+
12	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	7	高层精装18500-20500，洋房精装标准层24000起，均价25500，首层均价40000	分销贝壳、58，2-2.5%
13	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	7	高层精装:12000-14000，洋房精装:18000-19000；	促销2%优惠，5套102㎡一口价房源，送5000家电组合
14	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	7	高层毛坯126㎡19500-20100元/㎡；142㎡16000-18000元/㎡；168㎡18300-19300元/㎡	分销：四盘联动，高佣促销，1-5套5%，6-10套4%，11-15套3.5%，16-20套3% 21-25套2.5%，26套以上2.2%(12.28-1.5号)，其余特价政策延续 分期：5万网签，交房前1个月付清
15	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	7	高层毛坯16500-19000	分销：贝壳，佣金3.0%，成交奖励2000元 【全民】总房款0.5%
合计				356	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心

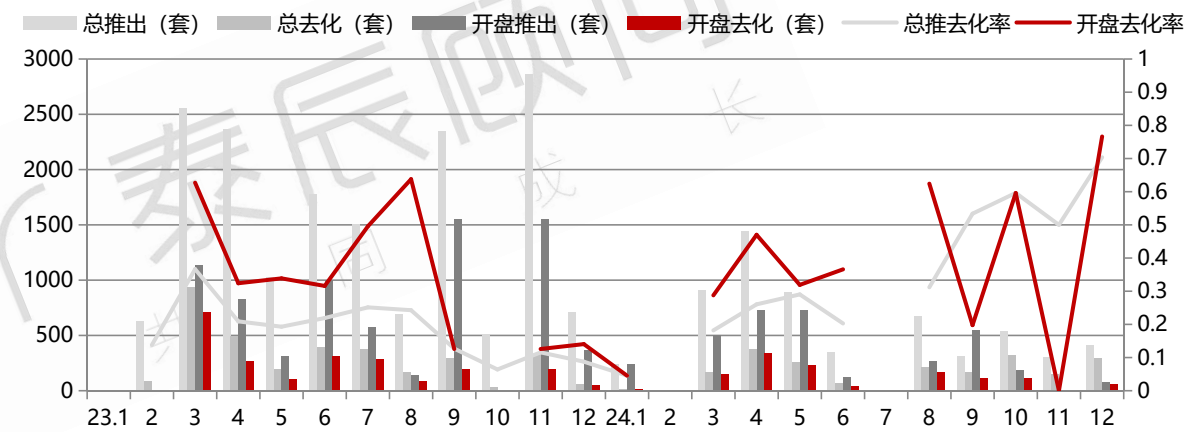
4.6开盘市场一开盘表现：大郑州2个项目开盘，整体去化率90%

本周大郑州2个项目开盘，分别位于金水区、二七区，金投豫发豫园推出77套房源，去化59套，去化率77%，招商林屿境推出150套房源，去化145套，去化率97%，综合卖点强，整体去化率达90%

大郑州12月4周开盘项目分布



2023.1-2024.12大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年12月4周开盘及平推表现汇总									
类型	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (万元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
首开	金水区	金投豫发豫园	小高	毛坯	146㎡	2-2.25	77	59	77%
开盘	二七区	招商林屿境	高层/小高	毛坯	118/119/143㎡	1.17-1.37	150	145	97%
合计							227	204	90%

4. 7金投豫发豫园一首开表现：推出77套房源，当天去化率77%

2024年12月28日，首开小高层3/5/6#，共计77套房源，开盘当天去化约59套，去化率77%，2024年11月1号启动定存，累计定存370组，开盘前认筹305组，销售价格3#21000-22500元/m²，5#、6# 20000-21500元/m²



开盘分析：去化效果较好

- 1) 金水区核心位置，北三环内，临近东风渠，金投豫发联合开发，安全性有保障；
- 2) 配套完善，紧邻地铁4号线陈寨东站（距离1.3公里）、7号线陈砦站（距离约1.0公里）；临近商业配套正弘城，万达坊等；目前对外释放学校为“文化路一小（文渠校区）+47中总校”；
- 3) 稀缺小高，户型创新度高。此次推出146m²小高共计三个户型，综合得房率102%，其中2/3#楼均为边厅L型270°设计，后期可作为多变空间；
- 4) 此次开盘蓄客充足，累计认筹305组，升筹量达到250组，因此去化率较好

所属区域	金水区		所属板块	国贸板块	
项目位置	金水区北三环南、渠东路西		开发公司	金水投资（49%）&豫发集团（51%）	
占地	19.5亩	计容建面	4.54	容积率	3.49
营售团队	自销		交房时间	2026年12月	
蓄客及到访	11月1日开始2万定存，累计定存370组；12月2日启动认筹，认筹金5万，12月22日认筹截止，累计认筹305组，12月23日开始升筹250组左右				
成交价格	3#21000-22500元/㎡，5#、6# 20000-21500元/㎡（毛坯）				
营销政策	开盘优惠：定存优惠3% 首付分期：无 分销：贝壳，佣金点位：1.7%				
客户来源	成交客户以金水区高端改善客户为主，多数集中在二环-四环之间				
取证情况	2024.12.11，取3/5/6#楼预售证				

4.8金投豫发豫园一户型分析：得房率102%，创新边厅L型270° 阳台

本次开盘3/5/6#三栋楼，取得预售房源89套，其中9套日照不达标，三套带商业平台，暂不推售，因此共推出房源77套，均为146m²，该面积可改造性强，共三个户型设计，可做三房/四房，2T2，去化效果较好

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
小高	3#	1	2T2	17	146	四室两厅两卫	21000-22500	30	23	77%
	5#	1	2T2	14	146	三室两厅两卫	20000-21500	11	8	73%
						四室两厅两卫		11	8	73%
	6#	1	2T2	17	146	三室两厅两卫	20000-21500	12	10	83%
						四室两厅两卫		13	10	77%
	合计								77	59

146m²四室两厅两卫 (3#东西户)



146m²四室两厅三卫 (5#6#西边户)



146m²三室两厅两卫 (5#6#东边户)



4. 9招商林屿境一加推表现：推出150套，当天去化率97%

2024年12月28日，加推高层7#、小高10#，共计150套房源，开盘当天去化145套，去化率97%，11月中旬开始认筹，加推前累计认筹量约350组，118m²成交价格12200、119m²11700、143m²13700元/m²

- ◆ **推售情况**：12月28日加推高层7#、小高10#，共150套，开盘当天去化145套，去化率97%
- ◆ **加推户型**：118/119m²三室两厅两卫、143m²四室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：118m²成交价格12200、119m²11700、143m²13700元/m²（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：定存认购2%
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：贝壳、58，佣金提点2%（98m²3.5%）

加推分析：去化效果较好

- 1) 央企招商开发，交付安全性高；
- 2) 板块少有地铁房，距地铁7号线南环公园站（已试运营）约50米；与约370亩南环公园一路之隔；
- 3) 项目低容积率，产品设计花池+露台，创新北侧飘窗赠送及南侧双阳台设计，提高户型实用性，其中118m²赠送面积24m²，得房率95%，143m²花池错台设计，户型赠送面积48m²，得房率达112%；
- 4) 项目11月初加推后处于断货阶段，11月中旬开始认筹，截止开盘前认筹350组，蓄客充足，本次加推118m²/143m²户型得房率较高，整体去化表现较好

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（m ² ）	户型	成交价格（元/m ² ）	推出套数	销售套数	去化率
高层	7#	1	2T3	27F	119	三室两厅两卫	11700	26	25	96%
					143	四室两厅两卫	13700	52	50	96%
小高	10#	2	2T2	18F	118	三室两厅两卫	12200	72	70	97%
合计								150	145	97%

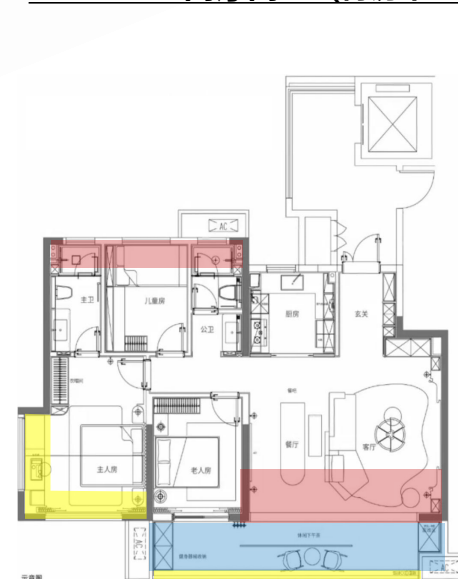
项目鸟瞰图



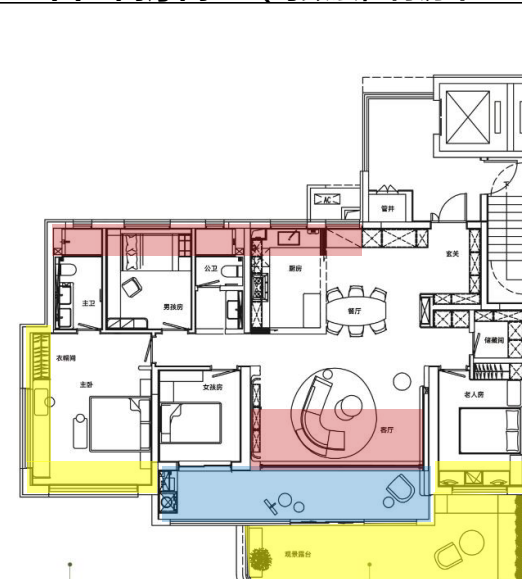
项目区位图



118m²三室两厅两卫（得房率95%）



143m²四室两厅两卫（奇数层，得房率112%）



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!



泰小辰 :19937764728



周先生 :15738881218

