

郑州房地产市场周报

【2023年第33期】

(8月14日-8月20日)

目录

contents

- 01 行业资讯
- 02 土地市场
- 03 楼市表现
- 04 新盘案例

核心内容摘要

政策速览

- 重点政策:
- ①央行年内第二次降息，带动LPR下调；
- ②央行提出适时优化房地产政策，促进房地产行业健康发展；
- ③合肥发布措施，探索取消公摊面积；
- ④新乡经开区延长契税补贴；
- ⑤商丘向社会征集保障房源。

01

楼市速递

- 土地：郑东新区及平原新区分别供应1宗住宅用地，中牟3宗住宅用地暂未公布结果
- 楼市:
- ①市区成交环比上涨10%，郊区环比下降3%；
- ②当周5个项目推售，整体去化率24%。其中：亚新星云湾去化率85%；绿城百合新城去化率31%；华润瑞府去化率12%；绿都澜湾新苑去化率19%，电建泷悦华庭去化率3%。

02

周度总结

- 本周央行宣布降息，LPR也有进一步下调空间，未来政策延续宽松态势，客户观望情绪也持续加剧；
- 受推盘项目增加影响，本周整体市场成交有所回升，其中北龙湖改善项目亚新星云湾首开热销，带动市场去化。

1.1 行业资讯—全国：央行再次降息，房贷利率有望再次下调

1、国务院：出台政策进一步优化外商投资环境，加大吸引外商投资力度（2023.08.14）



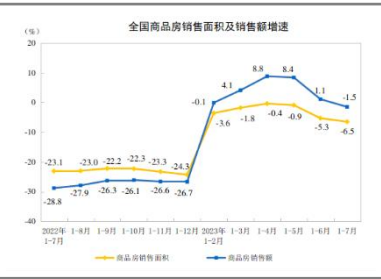
- 8月14日，国务院发布《关于进一步优化外商投资环境，加大吸引外商投资力度的意见》，提出6方面24条政策措施。
- 措施主要内容为要求保障外商投资企业依法参与政府采购活动，出台相关政策措施，明确境内生产产品标准；除了保障外商投资企业国民待遇外，还涉及提高利用外资质量，持续加强外商投资保护，提高投资运营便利化水平，**加大财税支持力度，完善外商投资促进方式**等5个方面。

2、央行：年内第二次降息再次落地，房贷利率有望再下调（2023.08.15）



- 8月15日，央行发布公告，为对冲税期高峰等因素影响，维护银行体系流动性合理充裕，央行开展2040亿元公开市场逆回购操作和4010亿元中期借贷便利（MLF）操作。
- 其中，1年期MLF中标利率从此前的2.65%下调至2.5%，**下调15个基点**（bp）；7天逆回购利率从此前的1.9%下调至1.8%，**下调10个基点**，进一步满足金融机构需求。在MLF利率再度下调的带动下，根据最近报价，**1年期LPR下调10个基点、5年期LPR保持不变**

3、国家统计局：1-7月份房地产开发投资同比下降8.5%，商品房销售面积下降6.5%（2023.08.15）



- 8月15日，国家统计局公布房地产行业1-7月数据。数据显示：
- ①房地产开发投资：6.8万亿元，**同比下降8.5%**；其中，住宅投资5.1万亿元，同比下降7.6%。
- ②商品房销售：销售额7.0万亿元，同比下降1.5%，其中住宅销售额增长0.7%；销售面积6.7亿㎡，**同比降6.5%**，其中住宅销售面积下降4.3%。
- ③房屋新开工/竣工面积：新开工面积5.7亿㎡，同比下降24.5%；竣工面积3.8亿㎡，同比增长20.5%。
- ④房企到位资金：7.8万亿元，同比下降11.2%。其中国内贷款下降11.5%，定金预收款下降3.8%，个人按揭贷款下降1%。

4、国家统计局：7月70城房价上涨城市个数减少，环比稳中微降（2023.08.16）



- 8月16日，国家统计局公布《7月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数》显示：2023年7月份，70个大中城市商品住宅销售价格**上涨城市个数减少**，各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降、同比有涨有降。
- ①**新房、二手价格环比上涨城市分别有20个和6个，比上月分别减少11个和1个。**
- ②一、二线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨1.0%和0.2%，涨幅比上月均回落0.3个百分点。
- ③三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点。
- ④一、二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降1.4%、2.7%和3.5%，降幅比上月分别扩大1.0、0.3和0.1个百分点。

5、央行：发布2023年第二季度中国货币政策执行报告（2023.08.17）



- 8月17日，央行发布《2023年第二季度中国货币政策执行报告》，报告明确以下内容：
- ①我国经济供需总体平衡，不存在长期通缩或通胀的基础；②坚决**防范汇率超调风险、支持地方债务风险化解、适时调整房地产政策**；③继续落实**首套房贷利率政策动态调整机制**；④加大对**住房租赁、城中村改造等金融支持力度**，实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末；⑤推进民营企业债券融资支持工具扩容增量，强化债券市场支持实体经济；⑥商业银行维持稳健经营、防范金融风险，需保持合理利润和净息差水平。

6、证监会：发布政策措施活跃资本市场（2023.08.18）



- 8月18日，中国证监会就活跃资本市场、提振投资者信心，提出一揽子政策措施。
- 证监会明确了六方面主要措施，推动资本市场更好发挥资源配置、价格发现、风险管理功能，持续优化市场生态，有效提升市场活力、效率和吸引力，**保持稳中向好发展态势，实现资本市场与实体经济良性互动**。主要包括：加快投资端改革，大力发展权益类基金；提高上市公司投资吸引力，回报投资者；优化完善交易机制，提升交易便利性；激发市场机构活力，促进行业高质量发展；支持香港市场发展，统筹提升A股、港股活跃度；加强跨部委协同，形成活跃资本市场合力。

1.2 行业资讯—城市：浙江兰溪/合肥/温州提高公积金贷款额度

1、浙江兰溪：上调公积金贷款额度，夫妻双方最高可贷100万（2023.08.14）



- 浙江兰溪官微发布，自8月14日起，浙江兰溪上调公积金贷款最高可贷额度，进一步加大购房支持力度。
- 此次贷款政策调整后，购买首套住宅的，职工单方公积金贷款可贷额度从40万元提高至50万元，夫妻双方从80万元提高至100万元。购买二套住宅的，职工单方从25万元提高至30万元，夫妻双方从50万元提高至60万元。
- 此外公告显示，目前兰溪公积金贷款实行存贷挂钩政策，购房人公积金实际可贷额度，要视首付比例和账户缴存余额而定。购买首套住宅的，贷款额度不高于房价款的80%，且不超过贷款时申请人及配偶各自公积金账户缴存余额的20倍，贷款月还款额不超过家庭月收入的60%。

2、合肥：拟优化公积金政策，买新建居住类绿色建筑最高贷款额度可上浮20%（2023.08.15）



- 8月15日，合肥市住房公积金管理中心发布<关于公开征求《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知（征求意见稿）>意见的公告>。
- 意见稿显示，缴存人使用公积金贷款购买一星级及以上居住类绿色建筑（新建商品住宅）的，计算最高可贷额度时上浮20%，上浮后贷款额度不得超过合肥市规定的相应档次贷款额度上限标准。

3、温州：提高公积金贷款额度，双人缴存家庭最高可贷100万元（2023.08.15）



- 8月15日，温州市住房公积金管理中心发布《关于进一步完善我市住房公积金业务政策规定的通知》。
- 通知提出，缴存职工家庭购买、建造、翻建、大修家庭首套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款最低首付款比例20%；购买、建造、翻建、大修家庭第二套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款最低首付款比例40%。调高并统一全市住房公积金贷款额度，双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元，最低保底贷款额度调整至30万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元，最低保底贷款额度调整至20万元。

1.2 行业资讯—城市：青岛/北京/雄安优化住房公积金提取政策

4、青岛：优化公积金提取政策 (2023.08.14)



- 8月14日，山东省青岛市住房公积金管理中心发布关于印发《青岛市住房公积金提取管理办法》的通知。
- 文件明确了五种可以提取本人和配偶住房公积金账户内的存储余额的情况。包括购买、建造、翻建、大修具有产权的自住住房的；偿还购买具有产权的自住住房贷款本息的；连续**足额缴存住房公积金满3个月**，本人及配偶在本市行政区域内无自有产权住房且租赁本市住房的；青岛市批复的城镇老旧小区改造的；在青岛市行政区域内购买新建商品房，已经与房地产开发企业签订网签购房合同，尚未足额交付首付款的。

5、北京、雄安：优化公积金提取政策 (2023.08.17)



- 8月17日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于优化住房公积金提取进一步规范提取行为的通知》。
- 通知提出，①中央国家机关（含中央企业，下同）职工，可“零材料”办理提取住房公积金；②在**雄安新区**购买自住住房的，可**按季提取**住房公积金，提取金额以购房支出为限；③提高租房提取额度，职工家庭在**北京市行政区域内**无自有住房且租赁住房的，可按每人每月**2000元**限额提取住房公积金。

6、山西：阳泉区发布楼市新政，下调首套公积金贷款利率 (2023.08.15)



- 8月15日，山西省阳泉市城区人民政府发布《关于印发阳泉市城区推进服务业提质增效2023年行动计划的通知》。
- 通知提出，落实房地产调控政策。配合市局严格执行《阳泉市促进房地产业良性循环和健康发展的实施意见》19条调控措施。实行分阶段办理施工许可，压缩项目开发周期。**下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点**。实行居民换购住房退税政策。

1.2 行业资讯—城市：山东/四川雅安发布新政，支持团购促销

7、陕西：400万元以下工程采购项目，适宜的应专门向民营等中小建筑业企业采购（2023.08.15）



- 8月15日，陕西省住房和城乡建设厅发布《陕西省住房和城乡建设厅等部门关于支持民营建筑业企业强信心稳增长促转型的十条措施》。
- 文件提出，鼓励民营建筑业企业强强联合，支持民营建筑业企业强强联合，组建大型投资建设集团，增强市场竞争实力；各地要按照国企民企平等对待要求，破除市场准入壁垒，跟踪面向民营等中小建筑业企业预留采购份额的惠企政策落实，400万元以下的工程采购项目，适宜由民营等中小建筑业企业提供的，应当专门向民营等中小建筑业企业采购。（超过400万元，预留项目预算总额的40%向民营等中小建筑业企业采购）。

8、山东：对新市民、青年人等群体团购商品房给予支持（2023.08.15）



- 8月15日，山东省人民政府印发关于进一步提振扩大消费的若干政策措施的通知，通知包括强化大宗消费支持、优化服务消费供给、培育新消费增长点、优化城乡消费环境等四大方面共40条政策措施。
- 政策主要内容：①年内统筹资金支持棚户区改造、老旧小区改造配套基础设施建设；②城镇老旧小区居民可提取住房公积金用于加装电梯等改造；③各市可通过发放住房消费券、优化公积金贷款服务等，对新市民、青年人等群体开展群购商品房给予支持。

9、雅安：支持刚性和改善性住房需求15条措施（2023.08.17）



- 8月17日，四川省雅安市雅安经济技术开发区发布关于《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》的通知。
- ①在支持刚性和改善性住房需求方面提到，在经开区购买新建普通商品住房的人员给予300元/㎡的购房补贴，二孩及多孩家庭给予400元/㎡的购房补贴；②在鼓励房地产企业促销中提到，2023年7月1日至2024年6月30日期间，对商品房销售面积达5万㎡、8万㎡、10万㎡以上的单个房地产项目，分别给予40万、80万和120万元的奖补，支持房地产开发企业在经开区、雨城区、名山区三区对机关团体进习性团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

1.2 行业资讯—城市：合肥发布措施，积极探索取消公摊面积

10、南昌：二套房首付比例最低30%，全面取消住宅144m²以下户型比例要求（2023.08.17）



- 8月17日，江西省南昌市人民政府办公室发布《关于印发促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施的通知》，推出实行阶段性购房补贴、支持改善需求置换住房、按低限执行住房信贷政策、优化住房公积金使用政策、推行二手房“带押过户”等15项措施。
- 措施主要包括：按低限执行住房信贷政策方面，首次购房首付比例最低**执行20%**，二套房首付比例最低**执行30%**；推行**二手房“带押过户”**；全面**取消144m²**以下户型的住宅建设比例要求，支持房企依规优化调整住房供应套型结构；多子女家庭住房公积金贷款额度**上浮20%**等。

11、合肥：探索取消公摊面积（2023.08.17）



- 8月17日，合肥市最近召开的全市房地产工作专题会议提出了多项举措，其中最引人关注的是探索**取消公摊面积**。这是合肥首次公开提出这一政策，使其成为了全国首个取消公摊面积的省会城市。合肥市不仅探索取消公摊，还提出了其他一系列举措，如推进**商品房“现房销售”**、**土地供应“定向挂牌、协议出让”**、**货币化安置和房票安置**等。
- 合肥市取消公摊面积的举措旨在刺激市场消费和促进复苏，对其他城市的政策出台有一定引领作用。

12、太原：支持居民换购住房退还个人所得税（2023.08.18）



- 8月18日，太原市政府办公室近日印发《关于促进房地产市场平稳发展的若干措施》。
- 其中提到，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在该市范围内重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得**税予以退税优惠**。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。**优化二手房交易转让条件**，购买二手商品住房的，该房屋须取得不动产权证书且自办理房屋网签之日起满2年；未网签或无法确定网签时间的，须取得不动产权证书之日起满2年。

1.3 行业资讯—房企：龙湖提前偿还债券/碧桂园债券展期

1、龙湖集团：提前偿还了一笔17亿元人民币的境内债券（2023.08.14）



- 8月14日，龙湖集团提前偿还了一笔17亿元人民币的境内债券。据悉，龙湖集团间接附属公司龙湖企业拓展已将17亿拨入18龙湖04债券兑付专户，至此，龙湖年内境内到期公司债已基本全部还清，仅余11月到期1.19亿元。龙湖在今年7月份共偿还41.9亿元公司债，8月共偿还了41.8亿元公司债。

2、美的置业：发行两笔中期票据，总规模9.2亿元（2023.08.15）



- 8月15日，美的置业控股有限公司（03990.HK）发布公告，其间接全资附属公司美的置业集团有限公司(境内发行人)在国开行本金总额为人民币5亿元的两年期中期票据(2023年度第二期中期票据)，票面利率为4.70%，附第一年末境内发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；以及本金总额为人民币4.2亿元的两年期绿色中期票据(2023年度第三期绿色中期票据)，票面利率为4.90%。两期中票合计发行规模为9.2亿元。

3、远洋集团：三笔美元债票息展期方案通过，均延期两个月支付（2023.08.17）



- 8月17日，远洋集团（03377.HK）发布公告宣布，2024年、2027年和2029年到期的三笔美元债票息展期方案正式通过。
- 三只债券分别为2024年到期的6.98亿美元有担保票据、2027年到期的5亿美元5.95%有担保票据、2029年到期的6亿美元4.75%有担保票据。
三只债券均延期延期2个月支付票息。

4、碧桂园：首只展期债券方案出炉，本金展期三年（2023.08.18）



- 8月18日，碧桂园（02007.HK）全资附属公司碧桂园地产集团有限公司发布旗下债券“16碧园05”的展期方案。
- 根据展期方案，债务到期偿付利息，本金展期三年。到期后的第1、2、3个月分别支付2%的本金，第12个月支付10%的本金；第24个月支付15%的本金、30个月支付25%本金、第36个月支付剩余44%的本金。增加了“小额兑付”，即无差别对每个账户提前偿付10万元。

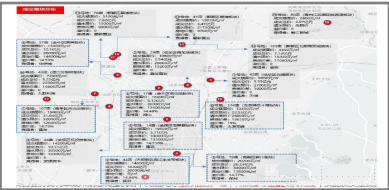
1.3 行业资讯—房企：房企业绩公布，保利、万科持续领跑

行业分化加剧，国央企及优质民企销售同比回正，中小房企竞争力不足，前7个月保利、万科领跑2000亿，且越秀、龙湖涨势强劲
7月份有10家房企销售额超百亿，多数房企销售业绩普遍下滑30-50%，销售承压

2023年房企销售业绩TOP25										
排名	1-7月累计					7月单月				
	房企	销售金额：亿元	同比	销售面积：万 m²	同比	房企	销售金额：亿元	同比	销售面积：万 m²	同比
1	保利发展	2678	10%	1562	3%	保利发展	310	-23%	179	-23%
2	万科地产	2260	-9%	1467	-3%	万科地产	221	-39%	170	-33%
3	中海地产	1921	23%	861	22%	招商蛇口	201	-32%	80	-39%
4	华润置地	1874	26%	798	16%	绿城中国	187	-22%	108	-13%
5	招商蛇口	1866	31%	763	33%	华润置地	172	-36%	97	-28%
6	绿城中国	1524	9%	711	8%	碧桂园	121	-25%	158	-22%
7	碧桂园	1408	-35%	1804	-33%	中海地产	120	-64%	57	-59%
8	龙湖集团	1101	61%	659	57%	龙湖集团	116	-31%	80	-25%
9	滨江集团	1028	29%	228	50%	金地集团	105	-22%	59	-19%
10	金地集团	963	-19%	530	8%	滨江集团	102	-18%	25	8%
11	中国金茂	923	14%	512	20%	越秀地产	85	-40%	21	-49%
12	越秀地产	921	68%	269	35%	中国金茂	64	-52%	34	-46%
13	绿地控股	649	-20%	649	-14%	新城控股	60	-10%	79	-17%
14	华发股份	605	4%	210	4%	华发股份	58	-23%	13	-29%
15	融创中国	573	-54%	424	-55%	绿地控股	53	-58%	51	-73%
16	新城控股	484	-36%	595	-22%	融创中国	51	-27%	41	-13%
17	旭辉集团	466	-41%	326	-38%	旭辉集团	47	-15%	36	-12%
18	联发集团	386	57%	158	30%	首开股份	31	-47%	15	-20%
19	远洋集团	382	-26%	301	-3%	世茂集团	31	-28%	21	-28%
20	首开股份	381	-26%	146	-18%	联发集团	30	-62%	30	15%
21	世茂集团	311	-39%	207	-34%	金辉控股	25	-38%	17	-9%
22	雅居乐集团	305	-31%	204	-41%	中南建设	25	-49%	23	-41%
23	中南建设	272	-28%	231	-27%	远洋集团	25	-65%	25	-61%
24	中梁控股	232	-47%	225	-47%	大华集团	23	-57%	21	50%
25	仁恒置地	230	-38%	88	27%	中骏集团	23	-23%	19	-22%

1.4 行业资讯—土地：成都二批次竞拍，其中7宗宅地触顶成交

1、成都：15宗地揽收金额154.6亿元，7宗触顶成交（2023.08.15）



- 8月15日，四川省成都市中心城区8月第2批次土地竞买进入现场竞拍环节，15宗涉宅用地全部成交，成交总额156.4亿元，平均溢价率为7%。
- 其中7宗地块“触顶”成交，溢价率均超14%，其中金牛区2宗，武侯区、青羊区、高新区、天府新区、龙泉驿区各1宗；8宗底价成交。

2、常州：年度首场土拍结束，东方新城摘得经开区地块（2023.08.16）



- 8月16日，常州2023年主城首场土拍结束。位于经开区的爱琴海南侧西地块，经过一轮报价，由东方新城竞得，成交总价120280万元，成交楼面价9076元/㎡。

3、广州：二批次土地供应清单发布，6宗地总建面64.56万㎡（2023.08.17）



- 8月17日，广州开发区规划和自然资源局（广州市规划和自然资源局黄埔区分局）发布2023年部分拟供商品住宅用地项目清单（第二批）公告。公告显示，此次供地共出让6宗黄埔区地块，总用地面积约23.24万㎡，总建筑面积约64.56万㎡。

4、吉林：年度首次土拍成功，汇城地产摘得厦门街旁优质地块（2023.08.17）



- 8月17日，吉林市土地市场迎来2023年首次土拍。汇城地产以2.14亿元竞得原东北虎药业地块项目01&02号地块。该地块所处丰满区核心区域，紧邻厦门街及吉林大街。项目案名为汇城天樾，是以洋房为主的高品质住宅区，同时也引入了国际品牌的高档酒店，并预计本年内开盘销售。同日，吉林市挂牌出让2宗地块，其中船营区1宗，丰满区1宗，总出让面积11.7万㎡，总起始价7259.0万元

1、新乡经开区：延长契税补贴时间（2023.08.15）



- 8月15日，河南省新乡经济技术开发区发布《新乡经开区关于继续延长商品房契税缴纳政府补贴办法执行时间的通告》。
- 文件指出，更好满足纳税人缴纳契税享受政府补贴需要，经研究决定，将契税缴纳政府补贴**执行时间延长至2024年5月15日**。2024年5月16日（含本日）以后缴纳契税的，不再享受本次补贴政策。即**凡在2022年12月16日至2024年5月15日缴纳商品房契税**，且符合补贴范围的，按照缴纳**契税总额的20%**给予补贴。

2、商丘：向社会征集保障房房源，已建成住房转化的可放宽面积标准（2023.08.16）



- 8月16日，河南省商丘市住房和城乡建设局发布《关于在市中心城区征集保障性租赁住房房源的公告》。
- 公告称，①着力缓解商丘市新市民、青年人等群体住房困难问题，进一步完善住房保障体系，向社会各界公开征集保障性租赁住房项目建设和房源筹集意向；②筹集规模方面，市中心城区首批共计划筹集**房源约1000套**；③房源要求方面，住宅型保障性租赁住房以建筑面积不超过70m²的户型为主；宿舍型保障性租赁住房以建筑面积不超过50m²户型为主；④已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以**适当放宽建筑面积标准**，一般**不超过90m²**，原则上**70m²以下的户型不低于70%**。

3、河南：多家银行发力消费贷，部分银行消费贷年化利率最低可3.45%（2023.08.16）



- 8月16日，河南省多家银行上新消费贷优惠活动，部分银行特定条件下利率低至3%左右。
- 经调查，郑州银行消费贷年化利率最低可做到3.45%，额度最高可批30万元。但低利率、高额度的消费贷并非面向所有人，审批“门槛”相对较高，要求时间仅限本月，且申请人公积金缴纳累计足够12个月。
- 目前消费贷利率力度增加，但批标准一直没有改变。

2. 土地市场（供销）——郑东新区及平原新区分别供应住宅地1宗

本周郑东新区及平原新区分别供应宅地1宗，总建面15.72万㎡；中牟3宗住宅地结果暂未公布

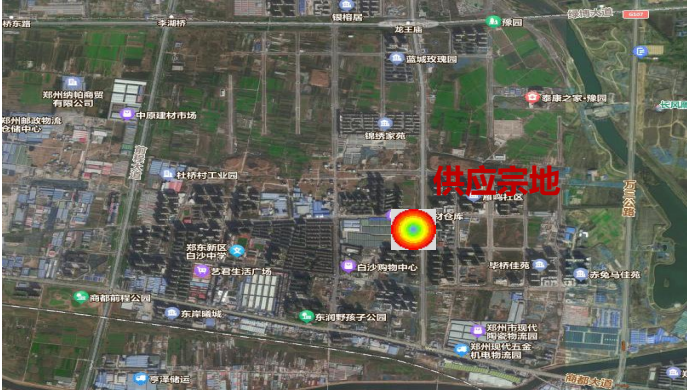
地块成交信息（未公布）																
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积 (亩)	容 积 率	计容建面 (万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度 (米)	起拍价 (万元)	起拍单价 (万元/亩)	起拍楼面价 (元/㎡)	竞买保证金 (万元)	竞拍原则	成交价
中牟	雁鸣湖 板块	牟政出[2023]31号	中牟县雁鸣湖镇星晨路东、 拱星路南、百合路西、环湖 路北	住宅	87.82	1.5	8.78	> 35%	< 30%	< 60	18242	208	2077	18242	价高者得	未公布
中牟	雁鸣湖 板块	牟政出[2023]32号		住宅	80.69	1.5	8.07	> 35%	< 30%	< 60	16858	209	2089	16858	价高者得	
中牟	雁鸣湖 板块	牟政出[2023]33号		住宅	77.55	1.5	7.76	> 35%	< 30%	< 60	16153	208	2083	16153	价高者得	
合计					246.06	/	24.61	/			51253	208	2083	/		

供应地块基础信息																
区域	板块	地块名称	地块位置	用途	使用权面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	绿化率	建筑密度	建筑高度 (米)	起拍价 (万元)	起拍单价 (万 元/亩)	起拍楼面 价 (元/ ㎡)	竞买保证金 (万元)	竞拍原则	
郑东 新区	白沙板块	郑政东出〔2023〕5号 (网)	郑东新区先进制造业开发区润丰路北、白沙路南、云台路西、雁鸣路东	住宅	65.91	2.8	12.30	> 35%	< 20%	<80	38800	589	3154	7760	价高者得	
平原 新区	平原新区 板块	平原示范区2023-008	宝塔山街以东、延河街以南、恒山路以西、岷江路以北	住宅	25.62	2	3.42	≥35%	≤20%	/	5201	203	1522	5201	价高者得	
合计					91.53	/	15.72	/								

牟政出[2023]31/32/33号地块位置



郑政东出〔2023〕5号（网）地块位置



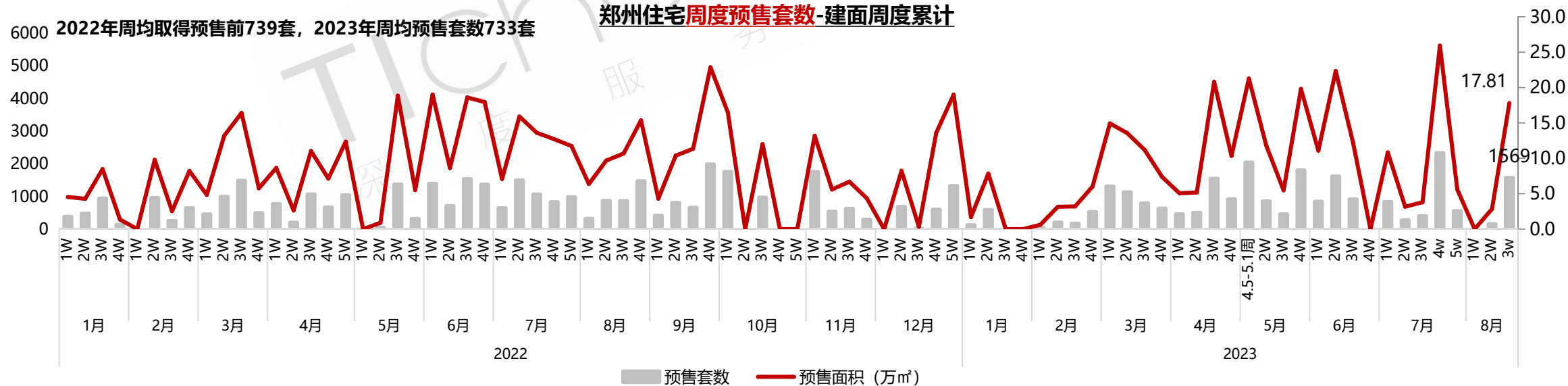
平原示范区2023-008地块位置



3.1 楼市表现—预售：本周预售增加，市区5个项目取证1569套

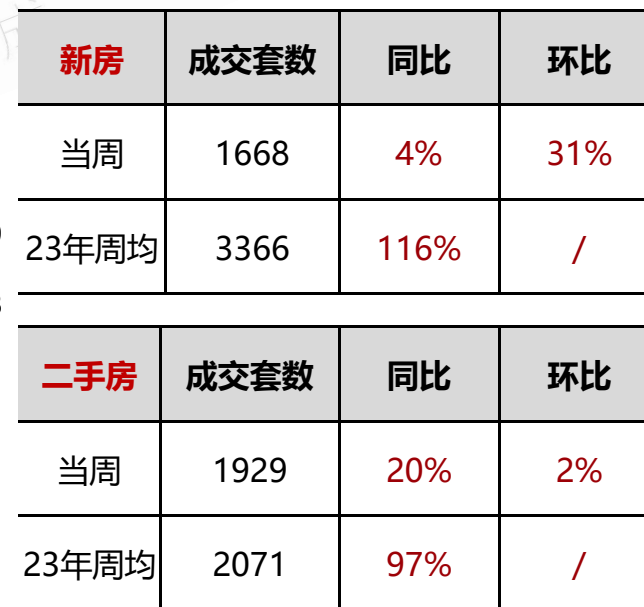
市区共计5个住宅项目预售前公示，合计1569套，建面17.81万㎡

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	2023.8.14/ 2021.11.19	正商家河宽境	惠济区/ 惠济板块	城改	1#	162	1.94	高层104-129㎡三房，洋房129/136/142㎡四室	正商家河家三期，占地50亩，建面10万方，容积率3.0，规划4栋26-27F高层及5栋9F洋房，内购中，洋房基本去化完毕。内购价格高层9200-9500，洋房11000-11500	待售
					10#	152	1.83			
					3/7/12#	108	1.52			
	2023.8.17/ 2004年摘地	逸珑居	金水区/ 沙门板块	城改	1/4/5/6#	253	4.06	高层93-147㎡、洋房主力210㎡	占地30亩，建面7.8万方，容积率2.49，共规划2栋17-25层高层及4栋5-8层洋房，规划总户数277户，内部配套两栋3层配套商业以及一所2班制幼儿园	待售
	2023.8.17/ 2021.6.3	金茂未来府	经开区/ 经开老城板块	净地	14#	108	1.08	高层89-113㎡三房/128-146㎡四房	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
	2023.8.18/ 2022.9.21	兰溪书苑	郑东新区/ 龙湖南板块	净地	2#	66	0.79	高层、小高层108㎡/131㎡的三房，155㎡/185㎡的四房	规划共10栋建筑，高层、小高层的高低设计，外观铝板公建化外立面，主力户型108㎡/131㎡的三房，155㎡/185㎡的四房	待售
	2023.8.18/	朗悦公园府	高新区/ 高新老城	城改	1/3/4#	720	6.59	高层90㎡/115㎡三房，135㎡四房	朗悦公园府六期悦宸苑社区内共规划了6栋22-34F高层住宅+配套商业，规划总户数1214户	待售
合计						1569	17.81	/		



Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2022.1-2023.8郑州市新房/二手房周度成交数据走势

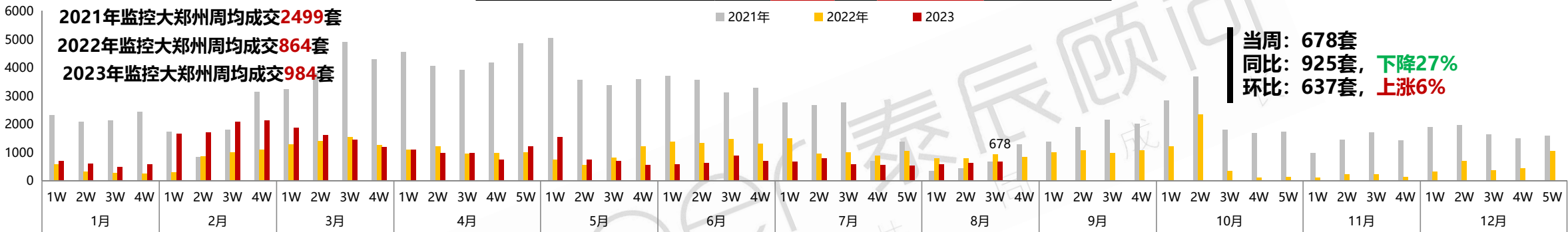


注：周度数据大郑州范围为市区八区+近郊+远郊，数据有1周左右延迟，数据周期：8.7-8.13，来源：360房产网

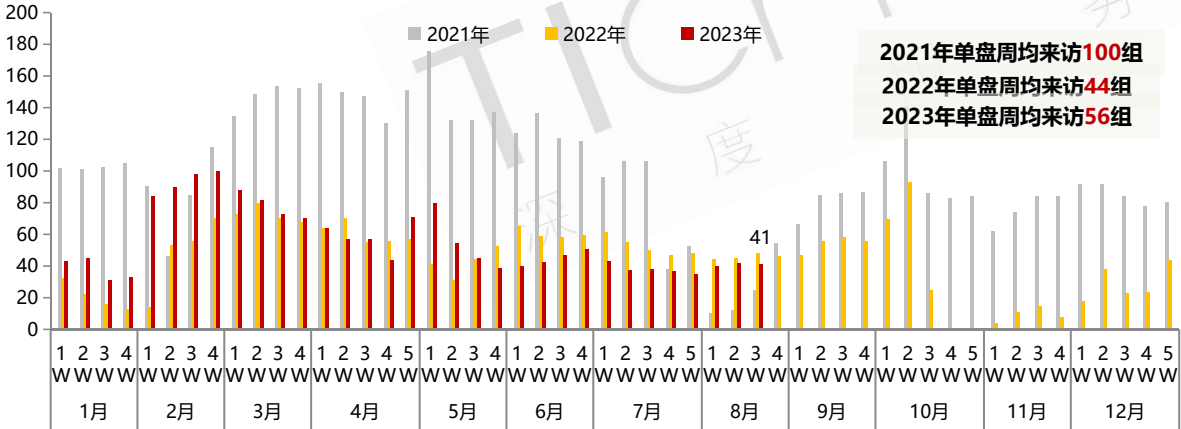
3.3 楼市表现—整体访交：开盘带动整体成交量上涨

在开盘项目带动下，本周整体成交量有所上升，大郑州合计成交**678套**，环比**上涨6%**
单盘**来访41组**，环比**下降2%**，单盘**成交2.9套**，环比**上涨7%**

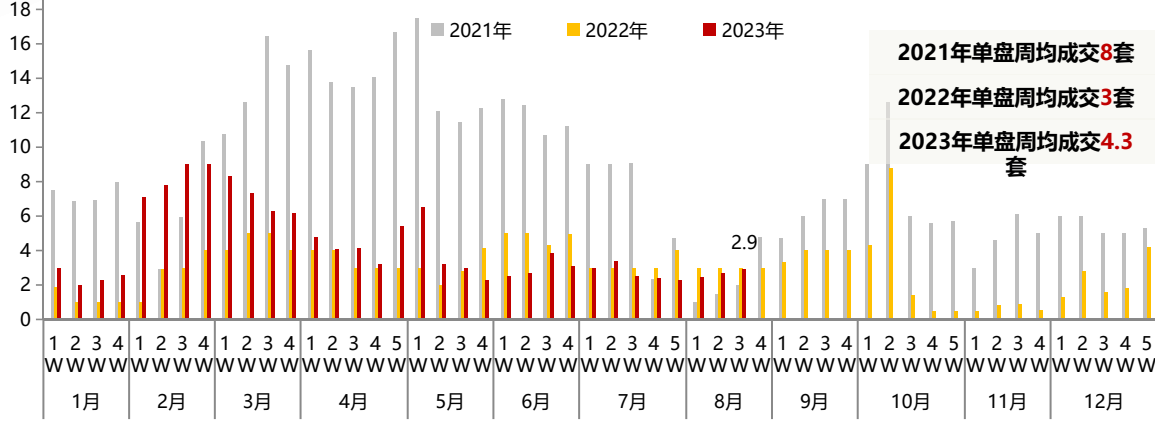
2021年1月1周-2023年8月3周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周- 2023年8月3周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2021年1月1周- 2023年8月3周大郑州周度单盘平均成交量走势图



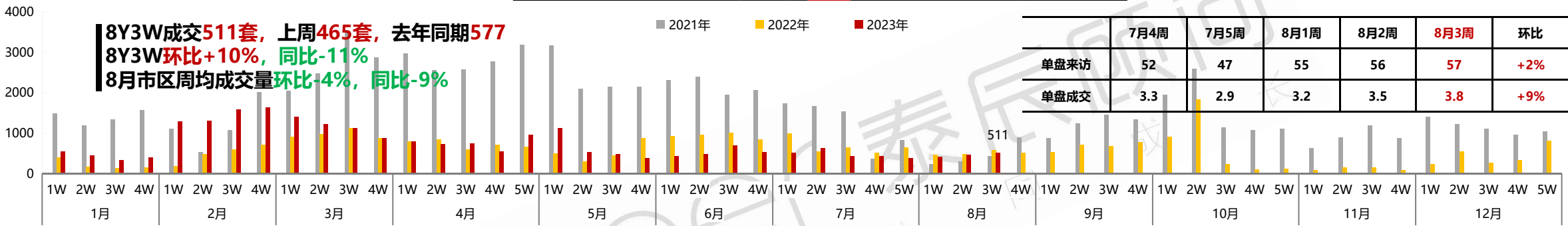
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：8月3周（8.14-8.20）大郑州实际监控到项目234个，其中在售项目234个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

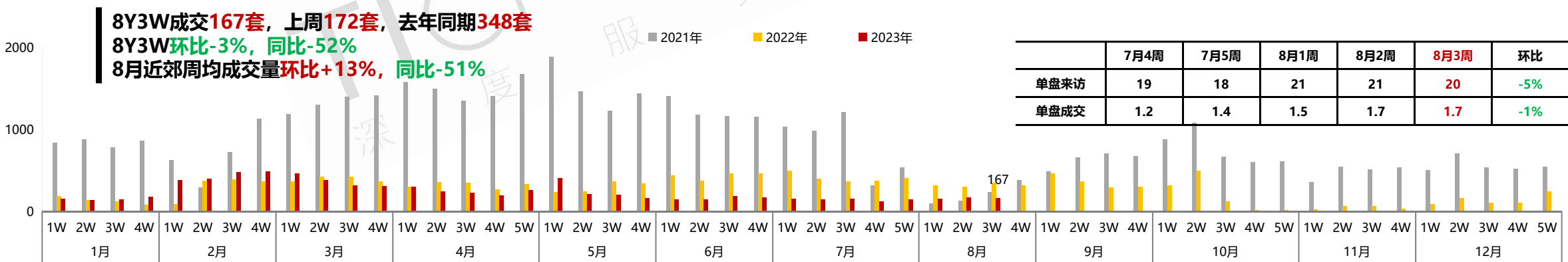
3.4 楼市表现—城郊访交：市区环比上涨，郊区环比微降

市区总成交511套，环比**上涨10%**，单盘成交3.8套，环比**上涨9%**；近郊总成交167套，环比**下降3%**，单盘成交1.7套，环比**下降1%**，市区在多个项目加推带动下热度回升，郊区底部徘徊成交微降

2021年1月1周-2023年8月3周**市区**周度整体成交量（套）走势图



2021年1月1周-2023年8月3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， 8月3周（自然周）市区实际监控到在售项目135个，近郊实际监控到在售项目99个

3.5 楼市表现—项目榜单：TOP15共成交288套，门槛值9套

本周TOP15门槛值9套较上周下降1套，多个推盘项目上榜，其中北龙湖改善项目亚新星云湾开盘热销占据榜首，其次华润瑞府、绿城百合新城、绿都澜湾新苑等推盘项目成交上移，万科、美盛、越秀等政策加持维持热度

2023年8月3周大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	项目	本周成交	售价 (元/㎡)	政策异动	分期	分销
1	郑东新区	亚新星云湾	71	洋房精装39500-43500	开盘	无	贝壳、全居、凡家，佣金点数1%
2	郑东新区	华润瑞府	30	小高层精装29000-31000	平推	无	贝壳、58，佣金1.5%
3	中原区	金地西湖春晓	20	高层毛坯特价8000，特价7500	前期小定转大定	首付15%，剩余第三方贷款，分18期付清（无息）	分销：贝壳，3%+5000元
4	金水区	美盛教育港湾+ 中环	20	二期高层毛坯18500，中环高层精装20500	月供补贴取消换成赠送10%首付（10个名额）	首笔5万/10%	贝壳、58爱房，2.5%
5	金水区	越秀金悦文华	19	高层毛坯17400-19500	818购房活动，送2000元物业费	无	贝壳、58、米宅、搜创，1.5%跳2.0%，16套起跳
6	中原区	华瑞紫韵城	17	锦园均价10500，雅园12200，天园12500-13600	价格下调，分销佣金上调	无	贝壳、58，佣金，50000+58专属6000
7	中牟	绿城百合新城	17	小高层毛坯8200-8500	开盘	首付10%，剩余首付交房前付清	贝壳+承卓+芊竹，佣金4万/套
8	二七区	万科大都会	15	高层精装大都会11000，都会天际12000	8月1周分销佣金上调1%，当周部分房源促销额外优惠3%	无	贝壳、58爱房，2.5%
9	管城区	绿都澜湾新苑	13	高层毛坯11000，加购车位均价10000	平推	无分期（可首付20%、可公积金组合贷）	58爱房、贝壳，3%
10	经开区	金辉滨河云著	13	高层毛坯13500-14500	无	无	贝壳，3%
11	金水区	美盛金水印	13	高层精装22500	无	首套5万，二套10万，交房前2年4次付清	贝壳、58爱房，2.5%
12	惠济区	谦祥时光序	11	高层毛坯13500-14500，含车位15000	无	首付10%，剩余2年2次付清	58，房友，贝壳，我爱我家点位：3%
13	管城区	龙湖熙上	10	高层精装13000	无	无	贝壳、58爱房，2.5%
14	新郑	万科星图	10	高层精装8000-8700	8月1周分销佣金上调1%，当周无变动	无	贝壳、58爱房、朴邻，3.5%
15	高新区	东原阅城	9	高层毛坯10800-12000	8月1周新增10个买三房送负二指定车位名额，当周无变动	无	贝壳，4%

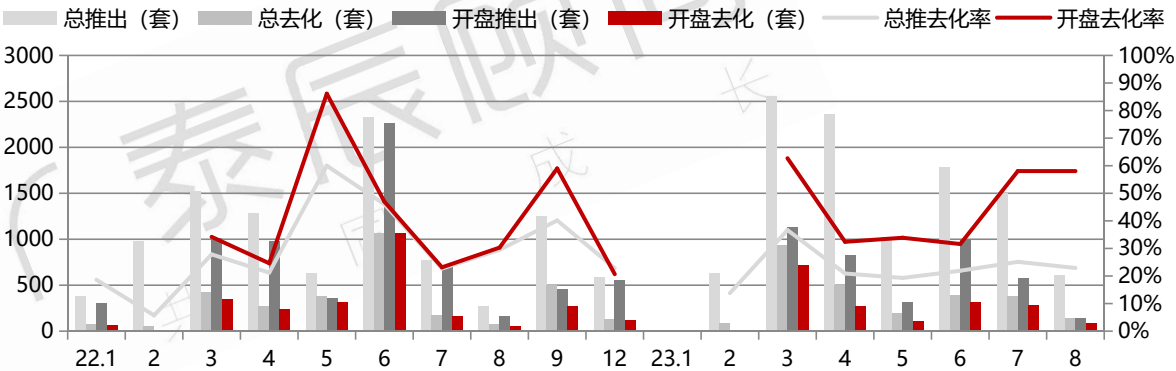
3.6 楼市表现—开盘表现：5个项目推售，去化率24%

本周推盘热度增加，开盘项目2个，平推项目3个，5个项目共推出房源541套，去化128套，整体去化率24%；其中北龙湖改善项目亚新星云湾去化率85%，带动市场去化

大郑州8月3周开盘项目分布



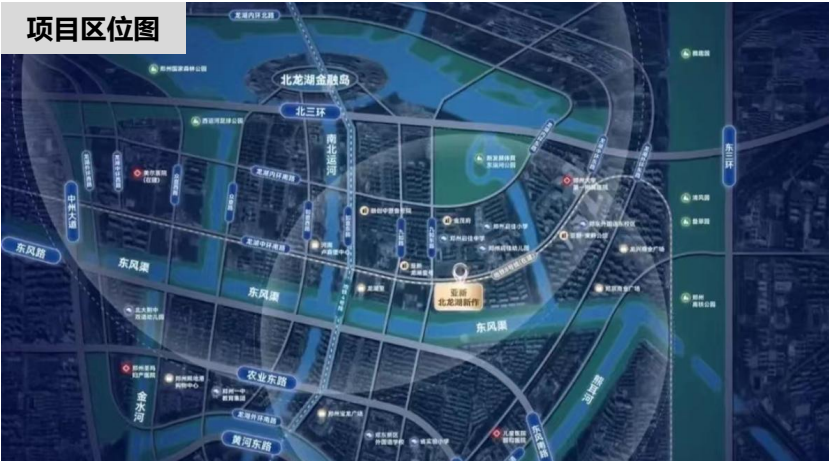
2022.1-2023.8大郑州住宅开盘去化表现（开盘+加推）



2023年8月3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	郑东新区	亚新星云湾	精装	39500-43500	84	71	85%
	中牟	绿城百合新城	毛坯	8200-8500	54	17	31%
平推	郑东新区	华润瑞府	精装	29000-31000	190	22	12%
	经开区	电建泷悦华庭	精装	14500	145	5	3%
	管城区	绿都澜湾新苑	毛坯	10000-11000	68	13	19%
合计					541	128	24%

3.6 亚新星云湾——开盘表现：推出洋房84套，首开去化率85%

2023年8月18号首开，推出洋房1#、6-1#、6-2#、10#，共计房源84套，依靠国企背景+北龙湖南岸稀缺一线河景+亚新新一代升级产品，去化71套，去化率85%，6月22日启动定存，截止开盘定存约155组，成交价洋房精装3.95-4.35万元/m²



开盘分析：整体去化优秀

- 1) 国企投资拿地，安全性有保障；
- 2) 北龙湖南岸稀缺一线河景，对客户吸引力较强；
- 3) 亚新新一代产品，大师设计+曲线型铝板玻璃幕墙外墙+超高窗墙比，产品力较强；
- 4) 南岸在售项目少，竞争压力小，且开盘价低于前期释放价格；
- 5) 部分客户对北侧大商业存有顾虑，一定程度上影响去化。

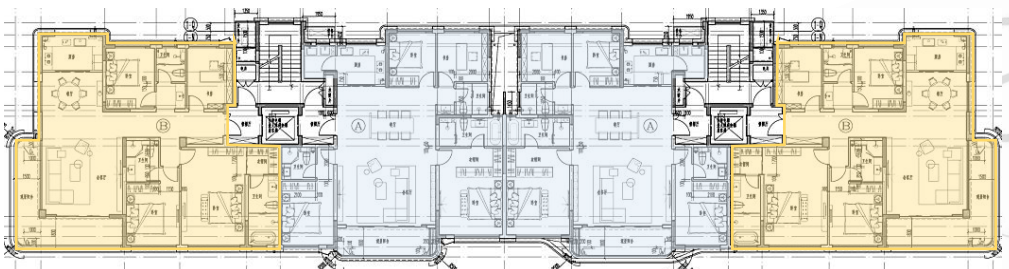
所属区域	郑东新区		所属板块	北龙湖南板块	
项目位置	龙湖中环南路南、九如东路东		开发公司	郑州碧辰置业有限公司（亚新代建）	
占地	91.5亩	建面	11.29万㎡（住宅5.09万㎡）	容积率	1.84（住宅1.69）
营售团队	自销		交房时间	2026年4月30日	
蓄客及到访	6月22日启动定存，截止开盘累计155组客户				
成交价格	洋房168㎡：39500-42500元/㎡，186㎡：40000-43000元/㎡，210㎡：43500元/㎡（均为精装）				
竞品价格	美林上苑洋房精装39000-40000元/㎡，保利璞岸洋房精装38000-49000元/㎡				
营销政策	开盘优惠：认购3%、一次性1%、老业主1% 首付分期：无 分销：贝壳、全居、凡家，佣金点数1%				
客户来源	终极置业客户，80%来源于郑东新区，35-50岁年龄段为主				
预售情况	2023年8月18号1#、6#、10#预售公示				

3.6 亚新星云湾——户型：全明落地窗设计，通透度及视野提升

全部为7层洋房，独立电梯厅入户，全明落地窗，户型通透明亮，首层均赠送挑高5.9m地下室和70-120㎡院子；其中186㎡客厅连接270°拐角阳台，210㎡四开间朝南，2T2设计

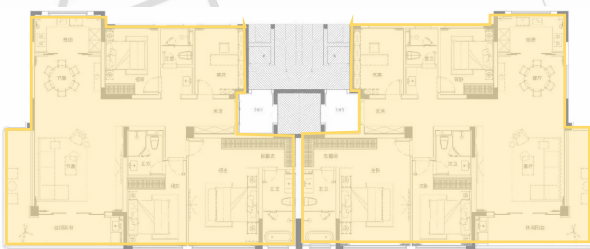
推 售 房 源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	得房率	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	1#	2D	1T2	7F	85%	186+168+168+186	四室两厅三卫	168	39500-42500（首层约5.6万）	14	71	85%
		6-1/6-2#	1D	1T2	7F		186+186/186+186	四室两厅三卫	186	40000-43000（首层约5.8万）	42		
		10#	2D	2T2	7F		210+210	四室两厅三卫	210	43500（首层约6.1万）	28		
	合计											84	71

洋房1# (2D7F1T2) 标准层平面图



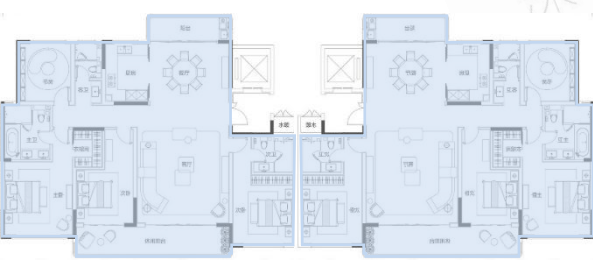
186㎡四室三卫+168㎡四室三卫+168㎡四室三卫+ 186㎡四室三卫

洋房6-1/6-2# (1D7F1T2) 标准层平面图



186㎡四室三卫+186㎡四室三卫

洋房10# (2D7F2T2) 标准层平面图

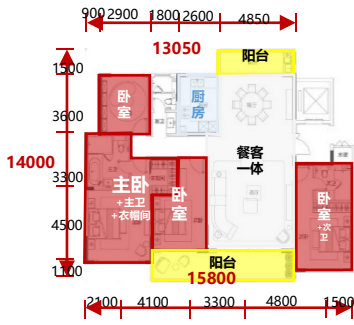


210㎡四室三卫+210㎡四室三卫

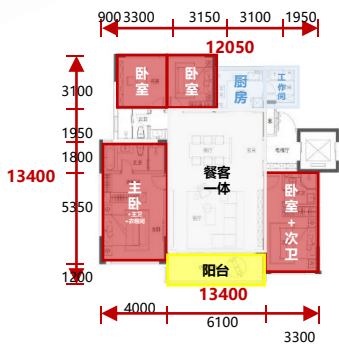
186㎡ 四室两厅三卫



210㎡四室两厅三卫



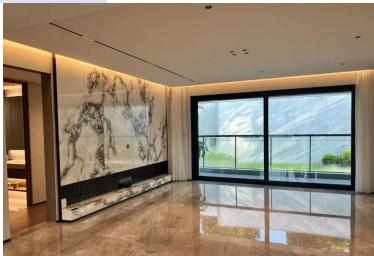
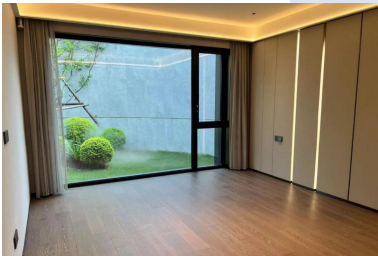
168㎡四室两厅三卫



现代主义风格+曲线铝板玻璃幕+超高窗墙比



全明落地窗



3.6 绿城百合新城——开盘表现：购置门槛较高，去化一般

项目于8月20日开盘，推出小高层19#，共计54套房源，当天去化17套，去化率31%，成交均价8200-8500元/m²，周边竞品多为高层产品，相比价格不占优势



开盘分析：

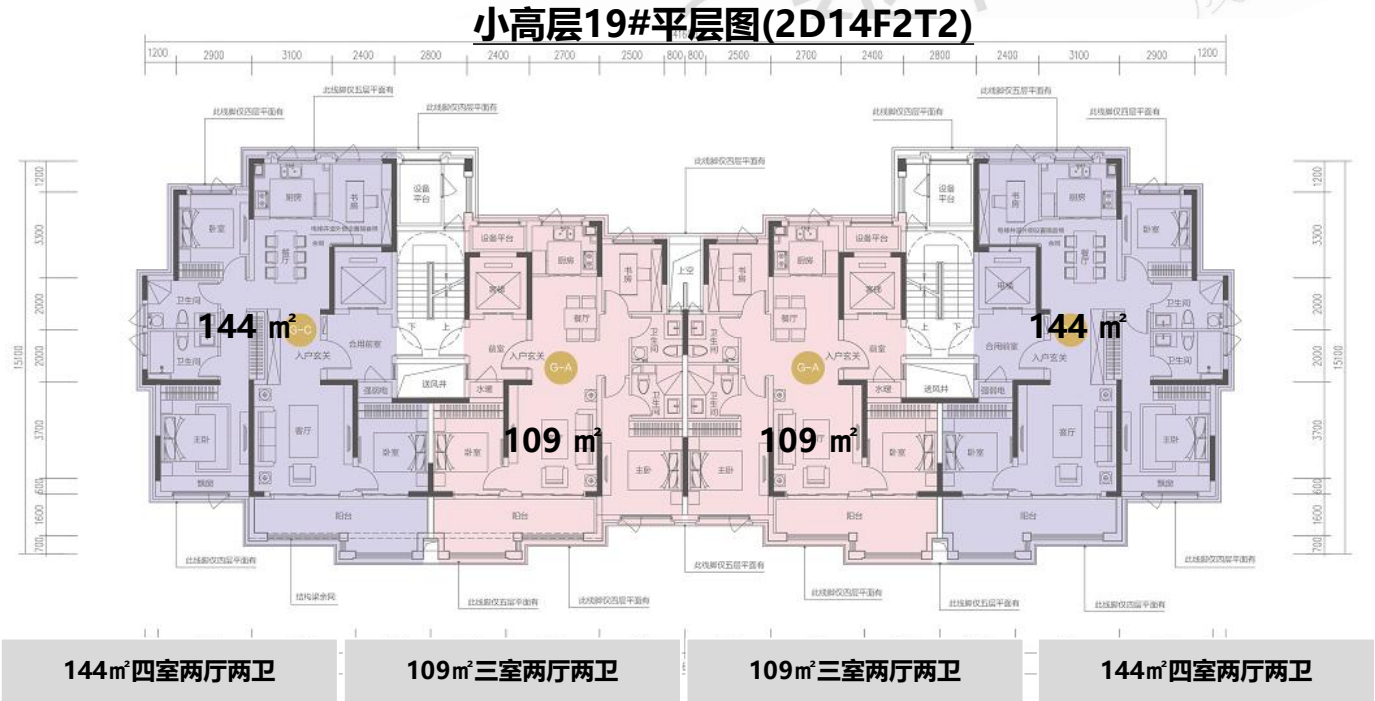
- 1) 项目位于中牟县老城板块，周边配套齐全，南侧为潘安公园，周边学校有东风路小学、文博路小学、中牟外国语学校、中牟一高等；医疗配套有中牟县第二人民医院、中牟县中医院；商业有丹尼斯、世纪城等商超资源；
- 2) 绿城品牌输出，施工进度快，目前部分楼栋封顶，交付安全性较高；
- 3) 项目卖点：全屋地暖铺装、层高3.15米、双入户精装大堂等；
- 4) 去化效果一般，一方面片区整体流速下降，蓄客难度加大，其次项目购置门槛较高，相比高层产品不具价格优势。

所属区域	中牟县		所属板块	中牟老城板块	
项目位置	文博路与中兴路交汇处		开发公司	郑州钧凯实业有限公司	
占地	64.6亩	建面	10.77万㎡ (534户)	容积率	1.88
营售团队	自销		交房时间	2025年6月1日	
蓄客	7月中旬，截止开盘前认筹30余组				
成交价格	小高层8200-8500元/㎡				
竞品价格	路劲九郡毛坯高层7200元/㎡，洋房9700元/㎡				
营销政策	优惠：开盘9折； 首付分期：首付10%，剩余交房前付清 分销：贝壳+承卓+芊竹，佣金4万/套				
客户来源	客户以中牟县地缘客户为主				
预售情况	19#预售未公布				

3.6 绿城百合新城——户型去化：小户型三房去化较好

推售户型为109㎡三房、144㎡四房，大面积四房产品的购房门槛较高，改善客群基数有限，相比小户型去化难度较大

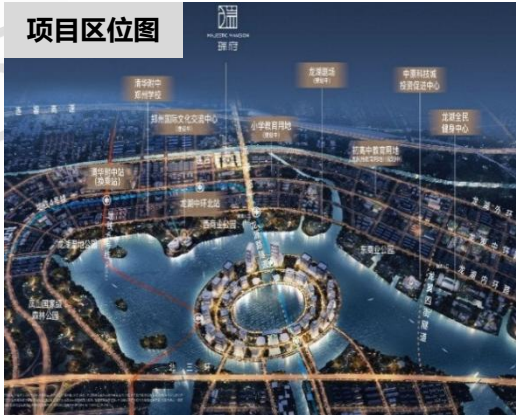
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型排列	户型	面积（㎡）	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	19#	2	2T2	14F	144+109+109+144	三室两厅两卫	109	8200-8500元/㎡	27	13	48%
							四室两厅两卫	144		27	4	15%
	合计										54	17



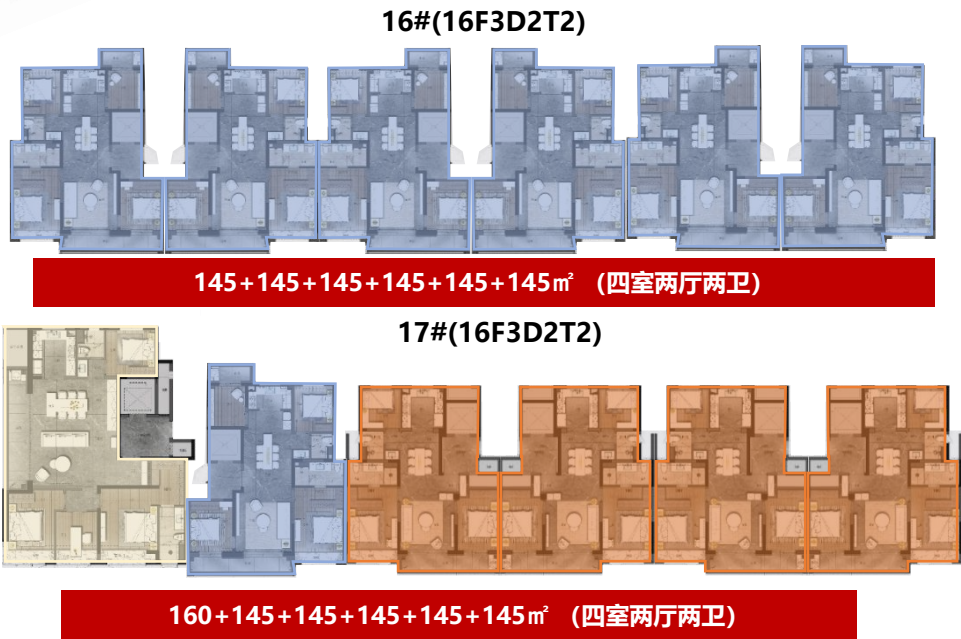
3.6 华润瑞府——平推表现：平推16#/17#楼，去化尚可

8月16日平推小高层16#、17#共计190套，当天去化22套，去化率12%，成交价格精装29000-31000元/㎡

- ◆ 去化情况：8月16日加推小高层16#/17#（3D16F2T2）； 共计190套，去化22套，去化率12%；
- ◆ 加推面积：小高层——129㎡三室两厅两卫、145㎡/160㎡四室两厅两卫；
- ◆ 价格情况：均价29000-31000元/㎡（精装）；
- ◆ 优惠政策：认购优惠1%；
- ◆ 首付分期：无；
- ◆ 分销政策：贝壳、58，佣金1.5%；
- ◆ 平推分析：
 - 1) 央企华润开发，品牌加持，交付安全性高；
 - 2) 位于北龙湖北板块，临近优质的教育、产业、景观等资源，是城市价值高地；
 - 3) 为区域唯一在售小高层产品，竞争空窗期，且起步面积小、上车门槛低。



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价: 元/㎡	交付	入市套数	销售套数	开盘 去化率
2022/6/30	开盘	小高	1/4/5/6/7#	16F	2T2	129-179㎡四房	30300	精装	277	196	71%
2022/7/29	平推	小高	2/8#	16F	2T2	145/179㎡四房	30500-32500	精装	91	23	25%
2022/8/19	平推	小高	9#	16F	2T2	155/160㎡四房	31000	精装	63	19	30%
2023/6/21	平推	小高	12#	16F	2T2	179㎡四房	31000-32000	精装	31	11	35%
2023/7/15	平推	小高	11#	16F	2T2	155/160㎡四房	29500-30000	精装	62	20	32%
2023/8/16	平推	小高	16/17#	16F	2T2	129㎡三房、 145/160㎡四房	29000-31000	精装	190	22	12%



3.6 电建洮悦华庭——平推表现：市场低位，平推效果不达预期

8月17日平推补货，加推高层4#，共计145套，当天去化5套，去化率3%，成交价格精装14500元/㎡

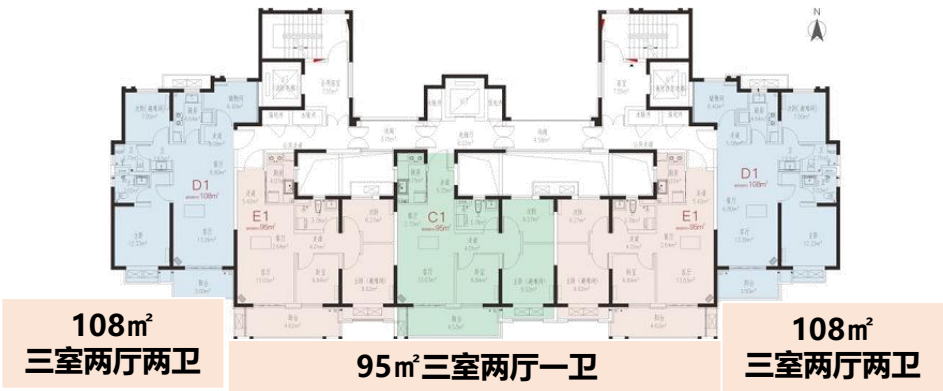
- ◆ 去化情况：8月17日加推高层4#(1D29F3T5)，推出房源145套，去化5套，去化率约3%
- ◆ 加推面积：高层——95㎡三室两厅一卫、108㎡三室两厅两卫；
- ◆ 价格情况：14500元/㎡（精装）
- ◆ 优惠政策：无
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳，3万/套
- ◆ 平推分析：

1) 项目位于滨河国际新城，一二期同时在售，一期15500-16500，二期10/11#无阳台价格13500，2023年5月交付，其余主力在售1/2/8/9#，价格14500，2023年11月交付，准现房，且为片区内距地铁最近项目，交通便捷；

2) 此次无蓄客平推，且近期市场低位运行，利好政策刺激效果尚未显现，叠加项目自身无特殊营销动作配合，此次加推效果较差；



4#(1D29F3T5)



时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/4/1	平推	高层	2#	29F	3T5	95/108㎡三房	14500	精装	145	10	7%
2023/8/17	平推	高层	4#	29F	3T5	95/108㎡三房	14500	精装	145	5	3%

3.6 绿都澜湾新苑——平推表现：无蓄客加推，整体去化一般

8月19日平推3#西单元02及04户，共计68套房源，当天去化13套，去化率19%，成交均价10000-11000元/m²

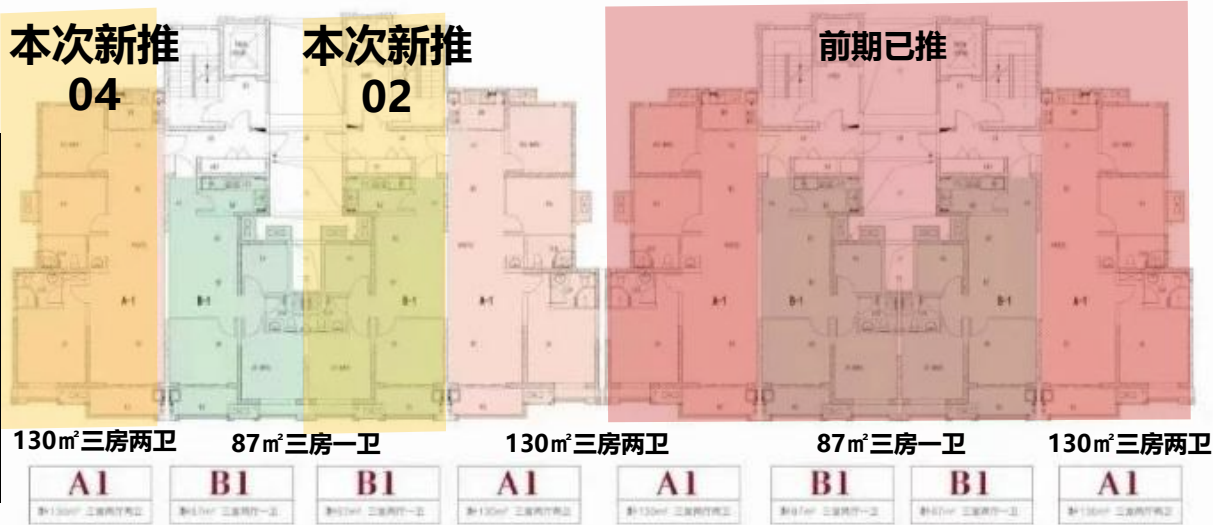
- ◆ 去化情况：8月19日加推高层3#西单元（34F/2T4）02及04户；共计68套，合计去化13套，去化率19%；
- ◆ 加推面积：高层——87m²三室两厅一卫、130m²三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：正常均价11000元/m²，加购车位均价10000元/m²
- ◆ 首付分期：无分期（可首付20%、可公积金组合贷）；
- ◆ 分销政策：58爱房&贝壳，佣金3%（平销期佣金2.5%）；
- ◆ 平推分析：

- 1、项目概况：绿都澜湾安置地块，共规划六栋高层住宅，目前可对市场销售的仅1#及3#，共577套房源。项目距离2号线站马屯B出口仅300米，同时临近创新街花溪小学，且为现房，即买即住。
- 2、加推表现：项目整体性价比较高，加推延续首开政策力度，分销佣金较平销期上调0.5%，但由于无蓄客加推，整体去化表现一般。



3#平层图2D，2T4（本次推西单元）

时间	动作	业态	楼栋	层数	梯户比	户型	成交均价	交付	入市套数	销售套数	开盘去化率
2023/7/6	首开	高层	1#、3#东单元	34F	2T4/2T5	83m²两房/87-130m²三房	10000-11000	毛坯	441	256	58%
2023/8/19	加推	高层	3#西单元02及04户	34F	2T4	87/130m²三房	10000-11000	毛坯	68	13	19%



4.1 新盘案例——郑州中央商务区/基本信息

郑州中央商务区是以政府主导企业配合的城市更新项目，总规划7个地块，其中首开区D地块郑州火车站西广场南侧，占地397亩，业态包含住宅/商业/商办酒店公寓等，定位为商住一体的城市综合体项目，其中商业街区主要亮点是打造民国风情体验式街区



位置	二七区-航海路板块-京广快速路与陇海快速路交汇处东200米路北		
占地面积	397亩	容积率	首期住宅3.71
建筑面积(万㎡)	总建面87万㎡ 住宅38万㎡ 商业15万㎡ 商办酒店34万㎡	开发商	中铁七局和中铁中产置业联合投资建设（中国中铁）
绿化率	30.10%	总户/人数	3700户/12580
车位数	4070	车位比	1:1.1
物业类型	高层32-33F	装修情况	毛坯
物业公司	万科物业		
代理公司	自销		
交付时间	首批5#地块2023年		
配套（商业）	配套商业15万㎡，其中商业购物中心7.5万㎡、商业街7.5万㎡，业态涵盖文化休闲、时尚购物、特色休闲于一体		
配套（学校）	项目1.5km内涵盖幸福路小学、陇西小学、郑州四中、郑大附中		
交通	郑州火车站、6号线（预计年底通车）、10号线（在建）		
核心卖点	城市核心，一环旁，交通便利，配套齐全； 央企背景，现房销售，安全性高； 首开小户型产品，41-84㎡，总价门槛低，具备一定投资出租属性		
节点	对外释放高层毛坯16500，首开楼栋为D-5#地块2栋住宅 项目2011年正式签约，2014年开工，2019年内购（14500-16000） 2021年D-5地块摘地，预计2023年9月初首开		

4.2 新盘案例——郑州中央商务区/土地信息

D区5#地块为火车站西广场周边旧城改造用地，位于陇海中路北、太和路西，占地20.54亩，地上建筑面积5.08万㎡（安开混合用地，商品房可销售面积 < 3.99万㎡），容积率3.71，绿化率25%，由中铁信托全资子公司摘得，楼面价6039元/㎡



区域	二七区	
成交日期	2021-11-19	
土地编号	郑政出〔2021〕54号（网）	
买受人	河南云商置业有限公司	
土地开发模式	火车站西广场周边旧城改造	
板块	航海路板块	
土地位置	陇海中路北、太和路西	
用途	住宅兼商业	
出让年限	70、40（50）	
使用权面积（万㎡）	1.37	
使用权面积（亩）	20.54	
计容建面(万㎡)	5.08	
容积率	> 1.1, < 3.71	
建筑限高	（米）	< 100
建筑密度	（%）	< 35
绿化率	（%）	> 25
成交价(万元)	30673	
溢价率	0%	
成交地价	（万元/亩）	1494
成交楼面价	（元/㎡）	6039
备注	住宅建筑面积比例小于总建面80%；商业建面比例20%-25%；安置总面积10858㎡；建筑物价款10435.24万元，该价款不随土地竞价而提高；地上建筑面积 < 50794㎡；开发商品房面积 < 39936㎡	

4.3 新盘案例——郑州中央商务区/配套

整个项目西临京广快速路，南邻陇海快速路，城市快速路可以提供便利通行，但是，周边铁路及快速路有粉尘噪音污染，且对周边城市界面及居住环境有一定影响，周边教育及商业资源较为丰富，项目自身规划主题商业，内部配套幸福路小学及幼儿园



□ **配套交通：**临近郑州火车站（未来中心站-高铁站）

纵向主干道：京广快速路

横向主干道：陇海快速路

轨道交通：距离地铁1号线、地铁10号线（在建）最近站点700m，距离6号线（即将通车）最近站点480m

□ **教育配套：**内部配套1所幼儿园，幸福路小学（确定），附近有陇西小学、郑州四中等教育资源

□ **休闲配套：**内部规划主题商业，一轴四街区的沉浸式商业街“场景+文化内核”首开案名“**中铁·泰和里**”，包含民国印巷、唐宋梦华、火车时代、记忆河南、时空幻城、时光文艺等六大主题街区。首开第一部分国民印巷1.2万㎡，融合郑州铁路文化、二七红色文化、民国文化。街区以饮食、文创、演艺、剧本娱乐等场所为主，主打“沉浸式”体验。（街区建筑面积共7.5万㎡，约为长安十二时辰的3倍）

□ **医疗配套：**项目东侧有郑大一附院、郑大三附院、郑大五附院、郑州武警医院等

□ **商业配套：**距离德化步行街1.1KM、距离银基、世茂等650m

4.4 新盘案例——郑州中央商务区/户型产品

首开5#地块占地20.54亩，规划2栋32F高层塔楼，1-3F为民国商业街区、4-32层为住宅楼层，产品设计为3T10，面积区间41-84㎡一房-两房产品。由于前期内购，现在可对外销售房源约60%，约340套房源，塔楼设计，户型采光通风受限



物业类型	面积 (㎡)	户型排布
高层	41	一室一厅一卫
	62	一室两厅一卫
	65	一室两厅一卫
	83	两室两厅一卫
	84	两室两厅一卫
合计580套		

高层：84㎡两室两厅一卫 高层：65㎡一室两厅一卫 高层：41㎡一室一厅一卫



特点：户型方正、两开间朝南、动静分区，卫生间干湿分离



特点：户型方正、两开间朝南、动静分区，卫生间干湿分离



特点：户型方正、户型紧凑，功能实用，超宽观景阳台

4.5 新盘案例——郑州中央商务区/商业街、公区

商业街采取民国风情，打造为体验型、情境型的怀旧式商业街区，此外，项目住宅区采用精装大堂及品牌建材，并引入智慧系统，社区园林以“全龄社区，人性互动”为理念，突出功能感和层次感



精装大堂

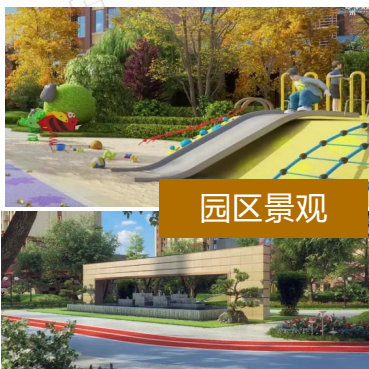


酒店式入户大堂	一线品牌入户装甲门、智能密码锁
大堂、候梯厅精装地砖、墙砖铺装	一线品牌断桥铝密封阳台
门禁一卡通对讲系统	得力西CDB6系统配电箱元器件
大堂配备吊顶、灯饰	联塑品牌给排水管材、PB采暖管道
门厅设置座椅和茶几	品牌木纹砖印工艺防火门
三菱全高镜面不锈钢2.6m电梯	金刚砂加固化停车场地坪



公区配套

营造森林式园林景观，景观树种、树形丰富，乔灌木草相结合；社区配置儿童乐园、凉亭廊道、老年活动广场等，打造全龄化社区。



园区景观



主题商街



商业街集特色餐饮、潮玩娱乐、亲子游乐、文创河南等丰富业态；打卡国潮大牌与百年国货，体验同时空潮流与历史交错游玩之旅；潮流之上民国风情，历史赋能，沉浸式体验。

4.6 新盘案例——郑州中央商务区/项目分析

项目位于二七区航海路板块，配套醇熟。核心优势是地段好，配套全，安全性高，但劣势也比较明显，塔楼设计采光通风一般，铁路及高架桥有噪音污染。项目主要锁定周边3KM内地缘客群，适应周边的居住环境，以地段及配套为首要考虑因素，周边学校及医院职工为主要团购客群，自身有大量回迁居民（约2000户），有一定客户基础

优势——

项目区位：位于主城区一环地段，紧邻京广快速路、陇海快速路交通大动脉，毗邻郑州火车站，出行便捷；

占据主城核心位置，周边无新房住宅在售，无竞品（周边二手房精装价格15000-16000元/m²）；

项目产品：首开地块5#主打小面积，产品为41-84m²的一房-两房，产权为70年，产品稀缺，此外项目为实景现房，交付有保障，安全性高；

项目配套：内部配套特色民国商街，周边商业、医疗、教育资源丰富，交通便利，配套齐全，具有一定投资租住价值。

劣势——

释放价格：目前释放价格为毛坯16500元/m²，和周边二手房相比不具备价格优势；

周边环境：项目周边高架环绕，老旧小区较多，城市界面较为一般，此外，高架及铁路有一定噪音影响；

产品设计：产品为塔楼设计，采光通风先天不足，此外，户型面积较小，保功能为主，难有大的突破。

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

