TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2024年第35期】

（8月26日-9月1日）

目录

contents

01 行业资讯

02 土地市场

03 楼市表现

04 开盘分享

核心内容摘要

政策速览

① **全国资讯：**8月MLF不变，中标利率为2.3%，与7月25日中标利率持平。住房城乡建设部回应房屋养老金资金来源及作用于哪等问题/房地产股全线大涨6.61%，成分股几乎全线上涨。

② **城市资讯：**上海优化住房面积标准及规范住宅维修资金管理/南京调整公积金贷款年限。

③ **土地资讯：**杭州第十一批次4宗住宅用地成交，深圳/郑州均有挂牌住宅用地。

01

郑州楼市快递

①土地方面：本周市区供应9宗住宅用地，除经开区外市内八区均有供地，其中高新区和中原区各供2宗，其余各供1宗，共占地471.3亩，计容建面85.8万㎡；整体地块素质较高、大多为低容地块

②销售方面：大郑州本周合计监控认购约492套，环比下降13%，单盘来访48组，单盘成交2.5套；市区总成交405套，环比下降13%；近郊成交87套，环比下降19%。

③ **开盘加推**：本周大郑州1个项目加推，金水区越秀天悦江湾加推12#楼，推出108套房源，去化24套，整体去化率22%

02

周度总结

- **本周，多地按照“推动高质量发展”发布会明确的下一步重点方向进行改革，其中上海作为代表城市，率先印发了《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》。住房城乡建设部也回应群众关注度较高的房屋养老金等相关问题，明确其目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道，不需要居民额外缴费，不会增加个人负担。**
- **市场方面，本周多个项目进行月底冲刺优惠，因上周招商林屿境首次开盘带动影响，环比上周成交有所下降，对比本月前几周有所上涨。**

1.1 全国资讯—8月MLF不变/住房城乡建设部回应房屋养老金问题/房地产股全线大涨

MLF：8月一年期中期借贷便利（MLF）中标利率2.3%，与前值持平（2024.8.26）

8月26日，中国人民银行发布公告称，为维护月末银行体系流动性合理充裕，当日以固定利率、数量招标方式开展了4710亿元逆回购操作，期限7天，操作利率为1.7%，与此前持平。此外，以利率招标方式开展3000亿元中期借贷便利（MLF）操作，期限1年，中标利率维持在2.3%。

“8月份MLF中标利率为2.3%，与7月25日中标利率持平，符合市场普遍预期。”东方金诚首席宏观分析师王青对《金融时报》记者表示，7月25日，MLF中标利率较大幅度下调20个基点，加之8月份政策利率不变，近期市场利率总体保持稳定。

住房城乡建设部：回应公众关切“房屋养老金”相关问题（2024.8.26）

新华社北京8月26日电题：三问房屋养老金——住房城乡建设部相关司局负责人回应公众关切

一、为何要推行房屋养老金试点：建立房屋养老金制度，是进入城市更新时期后，努力解决群众急难愁盼问题，加强既有房屋安全管理的重要手段之一，既管基础，又管长远。住房城乡建设部在部分城市开展房屋养老金制度试点，目前各有关城市正在积极探索。

二、房屋养老金的组成和资金来源是什么：房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。个人账户就是业主交存的住宅专项维修资金，交存按现行规定执行。公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则，由政府负责建立，从试点城市看，地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集，目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道，不需要居民额外缴费，不会增加个人负担。

三、房屋养老金用在哪些方面：房屋养老金个人账户和公共账户资金共同保障房屋全生命周期的安全。个人账户资金按照住宅专项维修资金管理规定，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出。

房地产股全线大涨：万科A、金地集团等多股涨停，世茂集团一度涨逾20%（2024.8.30）

8月30日，A股房地产股在早盘持续走高后，午后开盘开始拉升。WIND房地产指数大涨6.61%，107只成分股几乎全线上涨，超过一半个股涨幅在6%以上。其中，特发服务涨幅15.8%，德必集团涨幅12.81%，新城控股、大名城、中交地产、滨江集团、金地集团、信达地产、世联行、万科A、城建发展、阳光股份、我爱我家、天地源等10多只个股涨停。港股内房股同样火红。恒生综合行业指数地产建筑业指数涨幅3.88%，67只成分股，64只飘红，超过一半个股涨幅在6%以上。其中，世茂集团涨幅21.05%，旭辉控股集团涨幅16.03%，万科企业涨幅14.97%，融创中国涨幅13.98%，绿城中国涨幅13.18%；雅居乐集团、新城发展、华南城等个股录得10%以上涨幅。

1.2 城市资讯—上海优化住房面积标准及规范住宅维修资金管理/南京调整公积金贷款年限

上海：优化新出让商品住房用地中小套型住房建筑面积标准和住房供应比例（2024.8.27）

8月27日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局共同发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。其中对于商品住房中小套型的面积标准、所占比例均做出优化调整。

住房建筑面积标准：根据本市人均住房建筑面积、家庭人口结构、住房套型的市场需求以及住房建筑设计和施工等情况，本市多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为100平方米、110平方米、120平方米。提升住房套型配置均衡性，引导套内空间合理布局。

住房供应比例：原则上，中外环间区域不低于70%，中环以内区域不低于60%，新城和南北转型重点区域不低于60%，外环外其他区域不低于50%。继续将新建各类商品住房用地中配建的5%保障房和15%自持租赁房等纳入商品住房用地套型结构统筹范围。

上海：房屋管理局发布关于印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》的通知（2024.8.29）

8月29日，上海市房屋管理局发布关于印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》的通知，通知对上海市住宅物业管理区域内维修资金的归集、使用和管理予以进一步细化。主要因为部分维修资金使用管理文件已过期，相关内容与实际操作不符。《规定》主要细分物业管理区域内不同住宅类型维修资金的首次归集原则，分别对商品住宅、公有住房售后、公共建筑设施、机动车停车库以及非居住房屋的归集标准进行了明确。

南京：公积金贷款政策调整：贷款年限由退休后延长5年放宽至延长10年（2024.8.29）

8月29日，据微信公众号“南京发布”消息，据南京住房公积金管理中心，公积金贷款政策进一步放松，贷款年限由退休后延长5年放宽至延长10年；取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过40平方米”的限制。

延长贷款使用年限方面，住房公积金连续缴存满5年，公积金贷款年限由退休后延长5年放宽至退休后延长10年；公积金贷款申请人已婚的，可贷年限按照申请人夫妻中可贷年限长的计算，不再区分主款人或配偶。

1.3 土地资讯—杭州第十一批次4宗住宅用地成交，深圳/郑州均有挂牌住宅用地

深圳：20.8亿元挂牌宝安区一宗住宅用地，未设最高限价（2024.8.28）

8月28日，据深圳公共资源交易平台官网，深圳市规划和自然资源局发布深圳市国有建设用地使用权出让公告（深土交告[2024]20号），以挂牌方式出让宝安区一宗住宅用地，地块将于9月26日出让。

按照出让公告，此次出让宗地为A001-0219号地块，地块位于宝安区新安街道，为二类居住用地。该地块土地面积9997.8平方米，建筑面积54000平方米，挂牌起始价20.8亿元，折合起始楼面价38519元/平方米。

郑州：挂牌9宗住宅用地总出让面积约471.3亩，总建面约85.8万㎡（2024.8.28）

8月28日，郑州市公共资源交易中心区发布了郑国土资交易告字〔2024〕11号，内含3宗国有建设用地使用权网上挂牌出让信息。将于10月9日竞拍。

8月31日，郑州市公共资源交易中心区发布了郑国土资交易告字〔2024〕13号、郑国土资交易告字〔2024〕15号，共6宗国有建设用地使用权网上挂牌出让信息。将于10月10日竞拍。

两次公告共出让9宗土地为郑政东出〔2024〕7号（网）、郑政高出〔2024〕9号（网）、郑政高出〔2024〕10号（网）、郑政出〔2024〕14号（网）、郑政出〔2024〕15号（网）、郑政出〔2024〕16号（网）、郑政出〔2024〕19号（网）、郑政出〔2024〕20号（网）、郑政出〔2024〕21号（网）。

分别位于郑东新区一宗，惠济区一宗，金水区一宗，管城区一宗，二七区一宗，中原区两宗，高新区两宗。

杭州：第十一批次4宗住宅用地57.32亿元成交，4宗地块全部溢价成交，最高溢价率超36%（2024.8.29）

8月29日，杭州市区完成2024年第十一批住宅用地出让，4宗地块全部溢价成交，共计成交金额57.32亿元，平均溢价率达27.32%。

本次共出让4宗地块，出让土地面积159.72亩，起始总价45.02亿元，地块均位于拱墅区，实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。

1、杭政储出[2024]91号：为溢价率最高的地块为地块，该地块由滨江集团旗下杭州滨航房地产开发有限公司以160752万元竞得地块，溢价率达36.52%。

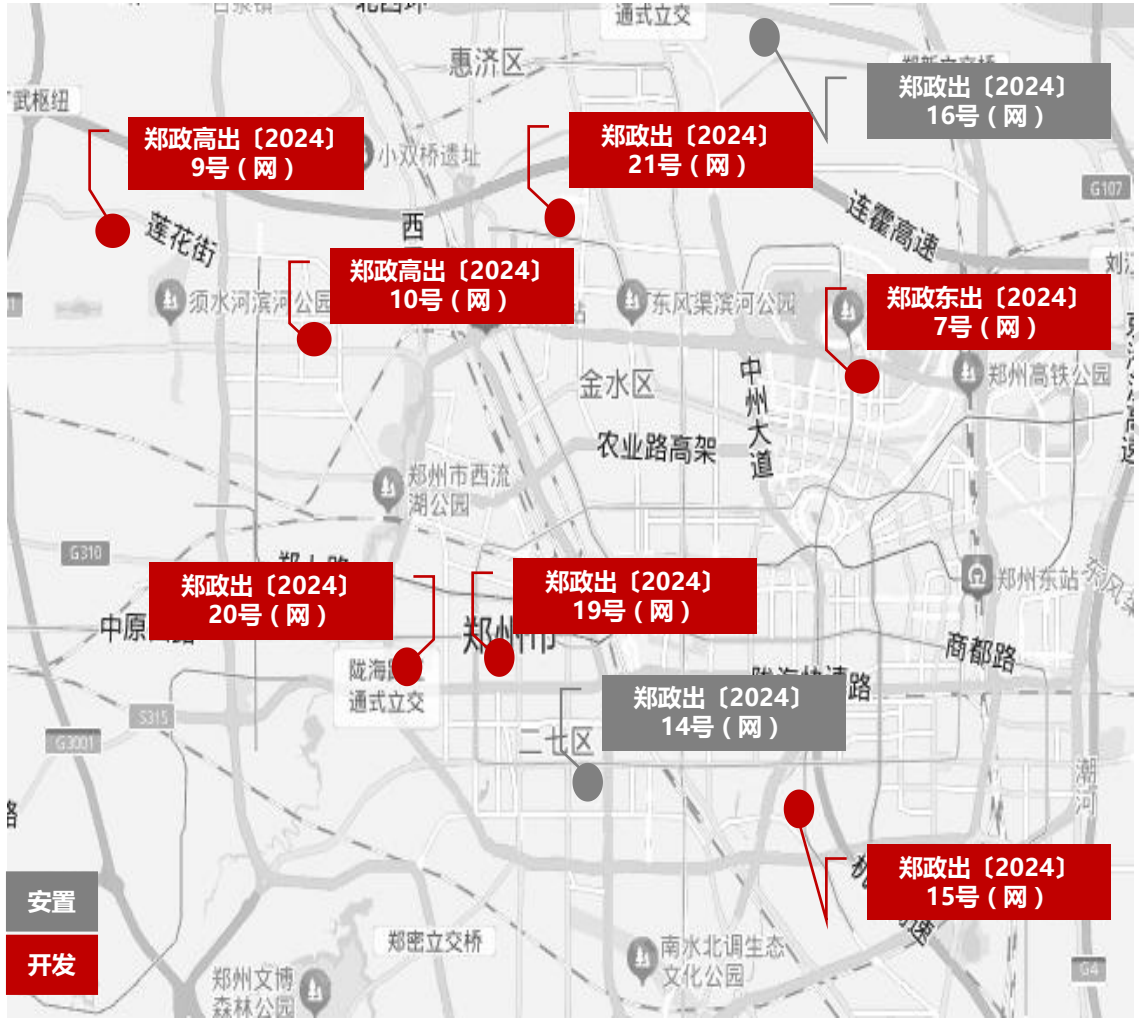
2、杭政储出[2024]90号地块：为出让起始总价最高的地块，该地块由绿城集团旗下杭州浙释城市发展有限公司以188737万元竞得，溢价率25.21%。

3、杭政储出[2024]89号地块：该地块由中天美好集团有限公司、海威置业有限公司联合竞得，地块成交价格88151万元，溢价率20.51%。

4、杭政储出[2024]88号地块；该地块由招商旗下浙江润和房产集团有限公司以135548万元竞得，溢价率24.87%。

2.1 土地市场—供地：本周市区供应9宗住宅用地

月底市区供应9宗住宅用地，除经开区外市内七区均有供地，其中高新区和中原区各供2宗，其余区各1宗，共占地471.3亩，计容建面85.8万㎡；整体地块素质较高、多为低容地块；价高者得、无限价要求



供应日期	2024/8/28	2024/8/28	2024/8/28	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31	2024/8/31
成交日期	2024/10/9	2024/10/9	2024/10/9	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10	2024/10/10
区域	郑东新区	高新区	高新区	二七区	管城区	惠济区	中原区	中原区	金水区
土地编号	郑政东出〔2024〕7号（网）	郑政高出〔2024〕9号（网）	郑政高出〔2024〕10号（网）	郑政出〔2024〕14号（网）	郑政出〔2024〕15号（网）	郑政出〔2024〕16号（网）	郑政出〔2024〕19号（网）	郑政出〔2024〕20号（网）	郑政出〔2024〕21号（网）
地块位置	如意河东二街南、九如路东	莲花街南、创新大道东	银屏路东、国槐街南	航海中路南、建云街东	尚义路（腾飞路）西、长江东路北	金光东路（祥云大道）北、同盛路（迎客东路）东	文化宫路东、洛河路南	须河西路南、冠云路（洛达路）东	冠军路南、丰收路东
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅兼商业	住宅	住宅兼商业	住宅	住宅	住宅
出让年限	70（50）	70（50）	70（50）	70、40（50）	70（50）	70、40（50）	70（50）	70（50）	70（50）
占地面积（亩）	65	83.2	78.4	35.9	35.4	56.9	24.1	40.3	52.1
计容建面（万㎡）	7.4	9.4	13	9.3	8.3	9.5	4	13.4	11.5
容积率	1.7	1.7	2.5	3.9	3.5	2.5	2.5	5	3.3
起始价（万元）	134100	43115	67658	43890	35944	32620	24341	54549	52567
起始单价（万元/亩）	2066	518	863	1223	1015	573	1009	1355	1009
起始楼面价（元/㎡）	18231	4574	5176	4702	4348	3439	6053	4064	4586
备注	净地	净地	原正弘后期	安置	金尊府南侧	安置	之前恒大云玺协议地块	万科山河道三期	原名门翠园后期

2.2 土地市场—供地：郑政东出〔2024〕7号（网）

郑政东出〔2024〕7号（网）位于郑东龙湖南片区，占地64.9亩、容积率＜1.7、建筑高度＜24m，起拍价13.4亿元，起拍楼面价18231元/㎡；相较目前南岸在售地块更靠近湖景，居住价值更高
目标土地附近在售项目仅有亚新星云湾、美林上苑，以及正商尾盘在售，价格3.8-4.3万元/㎡，月均流速6套左右

周边主力项目/地块分布

地块周边竞品项目销售表现

在售竞品	容积率	起拍楼面价（元/㎡）	成交楼面价（元/㎡）	状态	主力产品（㎡）	在售均价(元/㎡)	月均流速（套）	可售存量（万㎡）
亚新星云湾	1.7	12050	12050	在售	168/180/186/210/238	精装洋房43400	8	0.8
美林上苑	1.7	17566	17566	在售	140/163/186/193/245	精装洋房38000	5	1.8

备注：土地原是教育用地，后来改规一半住宅用地、一半教育用地；地块西侧中海九号公馆、南侧正弘瓴、东侧铁建投城发建业松苑

2.3 土地市场—供地：郑政高出〔2024〕10号（网）

郑政高出〔2024〕10号（网）位于高新老城片区，占地78.4亩、容积率＜2.5、建筑高度＜80m，起拍价6.77亿元，起拍楼面价5176元/㎡；地块素质较好，高新区核心位置、西侧地铁8号线银屏路站，东侧正弘汇片区在售项目平均价格在1.5万元/㎡左右，月均流速10-30套

周边主力项目/地块分布

地块周边竞品项目销售表现

在售竞品	容积率	起拍楼面价（元/㎡）	成交楼面价（元/㎡）	状态	主力产品（㎡）	在售均价(元/㎡)	月均流速（套）	可售存量（万㎡）
谦祥万华城	4.5	3779	3779	在售	高层69-142㎡	11000-12000（毛坯）	30	11.9
朗悦公园府	3.85	3323	3323	在售	高层90/115/135	14800	10	15.6
金桥西棠	4	3594	3594	在售	高层95-180	毛坯高层17200-18000	20	7.3

备注：土地原来是商业土地兼容住宅土地，后来改规住宅土地（早期规划的正弘青云筑二期、正弘汇二期）。
地块西侧保利文化广场、南侧正弘高新数码港、东侧正弘汇

2.4 土地市场—供地：郑政高出〔2024〕9号（网）

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑政高出〔2024〕9号（网）位于高新新城片区，占地83.2亩、容积率＜1.7、建筑高度＜36m，起拍价4.3亿元，起拍楼面价4574元/㎡；地块低容积率（之前片区最低容积率2.0），稀缺性强、改善素质佳

片区在售项目平均价格高层毛坯1.08-1.18万元/㎡、精装1.28万元/㎡，洋房1.35-1.45万元/㎡，月均流速10-15套左右

周边主力项目/地块分布

地块周边竞品项目销售表现

在售竞品	容积率	起拍楼面价（元/㎡）	成交楼面价（元/㎡）	状态	主力产品（㎡）	在售均价(元/㎡)	月均流速（套）	可售存量（万㎡）
高新·和锦莲序	2.49	4656	4656	在售	高层89-129㎡ 洋房140/160㎡	高层10800 洋房13500-14500，一楼22000	10	1.5
保亿豫景晨园	2	4975	6957	在售	高层94-131㎡ 小高层128/139㎡	精装：12800 毛坯：11800	15	1.4
大正水晶森林	3.59	3077	3077	在售	高层89/115㎡	毛坯11500	13	2.2

备注：拟出让容积率＜2.5，本次正式出让降到＜1.7，提高开发商土拍积极性；
西侧是在建中的郑州市中心医院高新医院(双湖科技城院区)、东侧高新和锦莲序

2.5 土地市场—供地：郑政出〔2024〕15号（网）

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑政出〔2024〕15号（网）位于管城区航海路板块，占地35.4亩、容积率＜3.5、建筑高度＜100m，起拍价3.6亿元，起拍楼面价4348元/㎡；

目标土地附近在售项目有盛澳金尊府、鼎盛阳光城，项目定位不同，价格差异较大。盛澳金尊府价格高层1.68万元/㎡，洋房2.83万元/㎡，月均流速7套左右，鼎盛阳光城价格1.1万元/㎡，月均流速30套左右

周边主力项目/地块分布

地块周边竞品项目销售表现

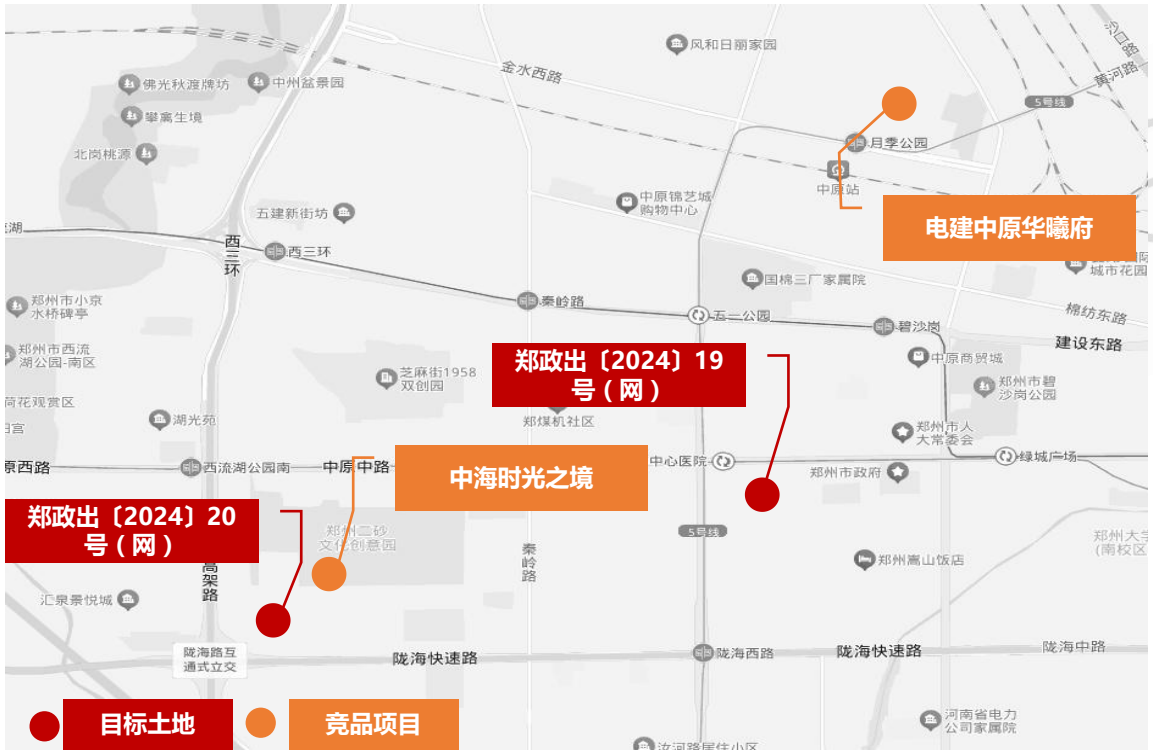
在售竞品	容积率	起拍楼面价（元/㎡）	成交楼面价（元/㎡）	状态	主力产品（㎡）	在售均价(元/㎡)	月均流速（套）	可售存量（万㎡）
盛澳金尊府	3.5	2075	2075	在售	高层125-140㎡ 洋房161/202㎡	高层16800/洋房28300	7	0.3
鼎盛阳光城	2.44	/	/	在售	高层84-129㎡	高层11000	30	4.5

2.6 土地市场—供地：郑政出〔2024〕19号（网）、郑政出〔2024〕20号（网）

郑政出〔2024〕19号（网）占地24.1亩、容积率＜2.5、建筑高度＜80m，起拍价2.4亿元，起拍楼面价6053元/㎡；之前为恒大协议地块/郑政出〔2024〕20号（网）占地40.3亩、容积率＜5、建筑高度＜100m，起拍价5.45亿元，起拍楼面价4064元/㎡；为万科山河道三期地块

两宗地均位于碧沙岗板块，附近在售项目有中海时光之境、电建中原华曦府，高层价格1.75-1.95万元/㎡，洋房标准层2.3-2.7万元/㎡，月均流速25-60套左右

周边主力顶目/地块分布



地块周边竞品项目销售表现

在售竞品	容积率	起拍楼面价（元/㎡）	成交楼面价（元/㎡）	状态	主力产品（㎡）	在售均价(元/㎡)	月均流速（套）	可售存量（万㎡）
中海时光之境	3.5	5930	6821	在售	高层148/166/218㎡，洋房178/210㎡	高层18500-19500 洋房标准层23000-27000	60	1.8
电建中原华曦府	3.8	5160	5160	在售	高层/小高层143/168/192㎡	17500-19500	25	4.3

2.7 土地市场—供地：郑政出〔2024〕21号（网）

郑政出〔2024〕21号（网）位于金水区省体育中心板块，占地52.1亩、容积率＜3.3、建筑高度＜100m，起拍价5.25亿元，起拍楼面价4586元/㎡；原为名门翠园后期地块

目标地块附近在售项目有万科翠湾中城、招商时代锦宸+天宸，价格1.4-1.45万元/㎡，月均流速23-30套左右

周边主力项目/地块分布

地块周边竞品项目销售表现

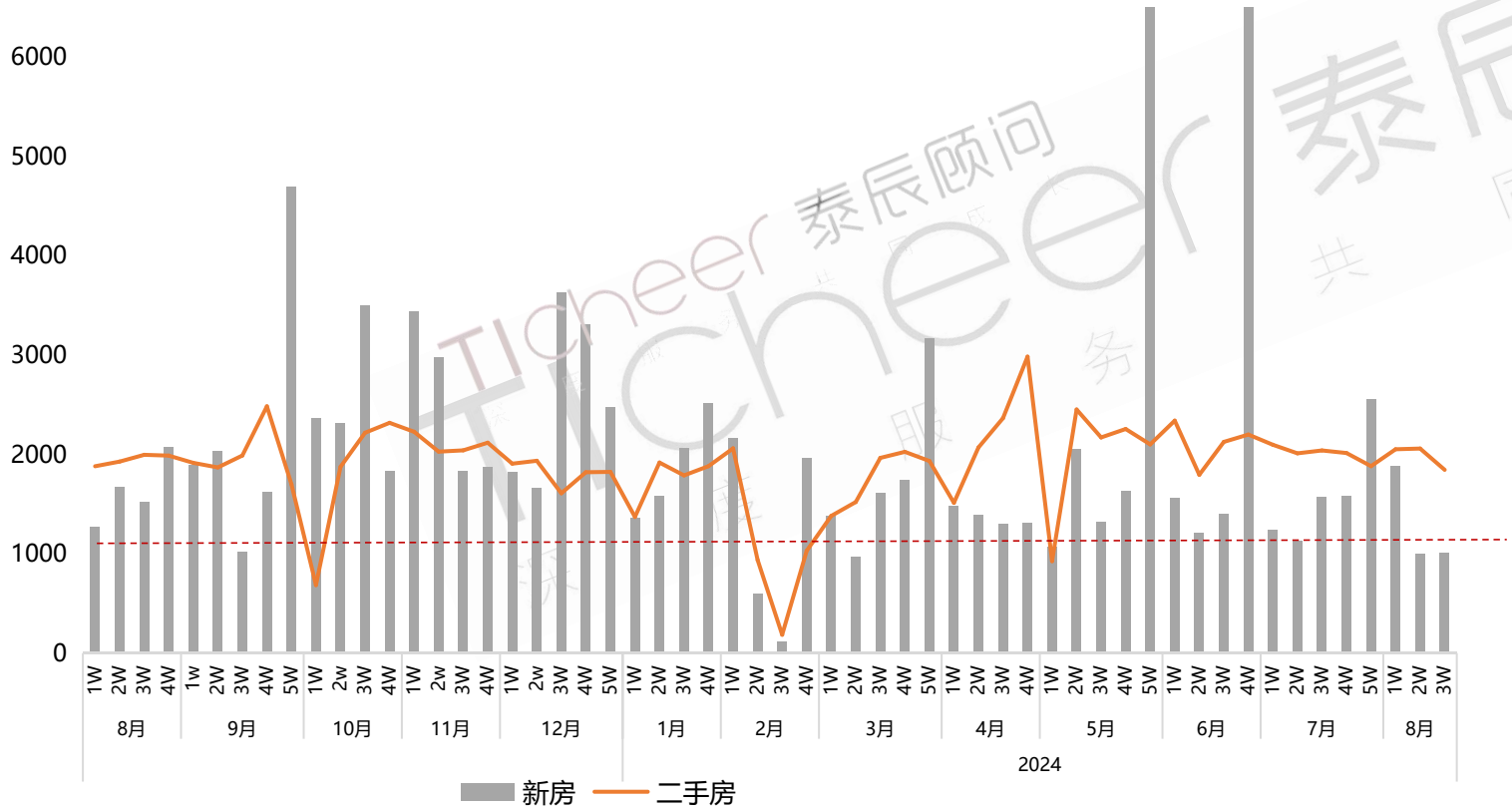
在售竞品	容积率	起拍楼面价（元/㎡）	成交楼面价（元/㎡）	状态	主力产品（㎡）	在售均价(元/㎡)	月均流速（套）	可售存量（万㎡）
万科翠湾中城	4.2	3579	3579	在售	高层97-128㎡、146㎡	精装清盘14000	30	0.9
招商时代锦宸+天宸	4.2	3670	3670	在售	95㎡/128㎡	14500	23	3.7

3.1 楼市表现—网签：新房成交环比转降为升

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

8月3周新房备案成交1013套，环比上涨2%，二手房成交1846套，环比减少10%

2023年8月1周-2024年8月第3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	1013	-33%	2%
二手房当周	1846	-8%	-10%

新房/二手房月度周均成交数据

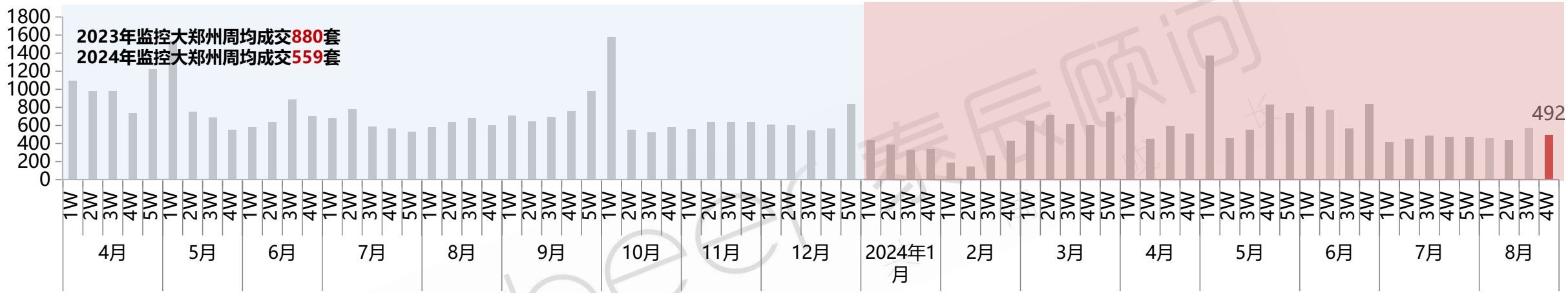
时间	新房周均	二手房周均	二手：一手
2023年	2993	2016	0.67
2024年	1851	1862	1.00
2024年6月	2905	2116	0.73
2024年7月	1614	2010	1.25
2024年8月	1298	1986	1.53

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：8.19-8.25，来源：360房产网

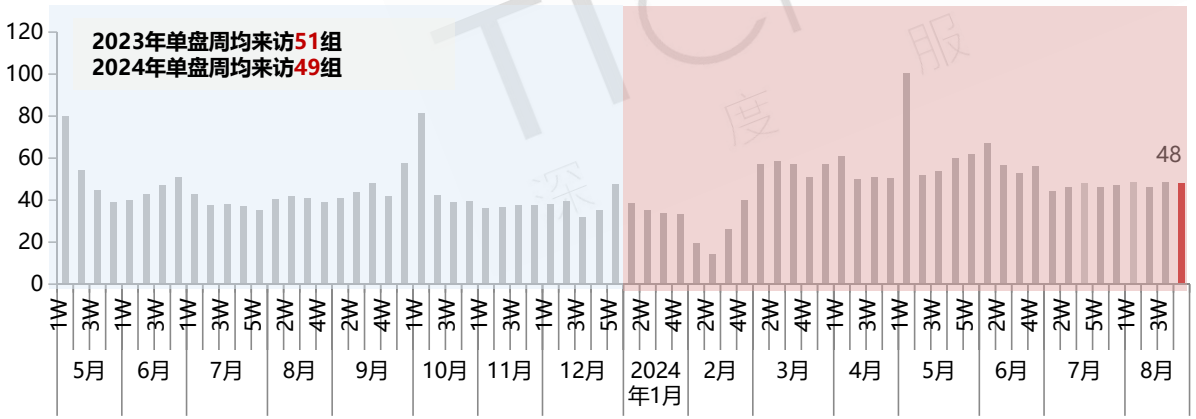
3.2 楼市表现—认购：大郑州监控总量认购492套，环比下降13%

大郑州本周合计监控认购约492套，环比下降13%（上周招商林屿境首次开盘带动影响），单盘来访48组，单盘成交2.5套

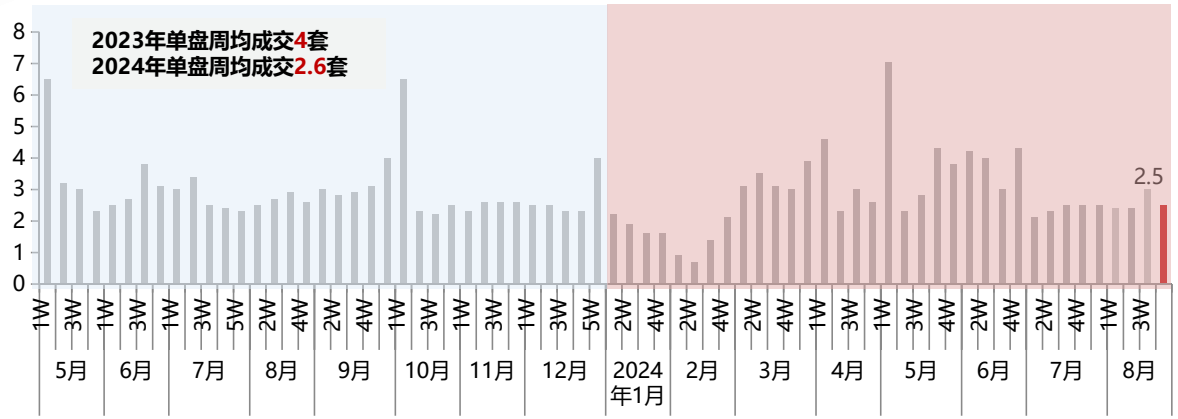
2023-2024年8月4周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2023-2024年8月4周大郑州周度单盘平均来访量走势图



2023-2024年8月4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4周（8.26-9.1）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）

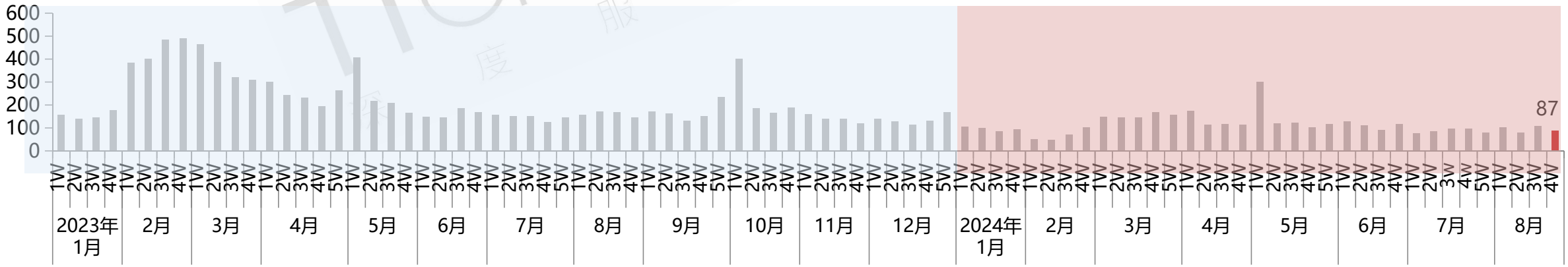
3.3 楼市表现—认购：本周市区环比下降13%，近郊市场下降19%

TIcheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市区总成交405套，环比下降13%；近郊成交87套，环比下降19%

2023年1月1周-2024年8月4周市区周度整体成交量（套）走势图

2023年1月1周-2024年8月4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4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

3.4 楼市表现—项目榜单：TOP15总认购212套，占比市场总量的43%

本周TOP15累计认购212套（上周313套），环比下降32%，TOP15门槛为9套；本周多个项目进行月底冲刺优惠，因上周招商林屿境首次开盘带动影响，环比上周成交下降明显，对比本月前几周有所上涨。

2024年8月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

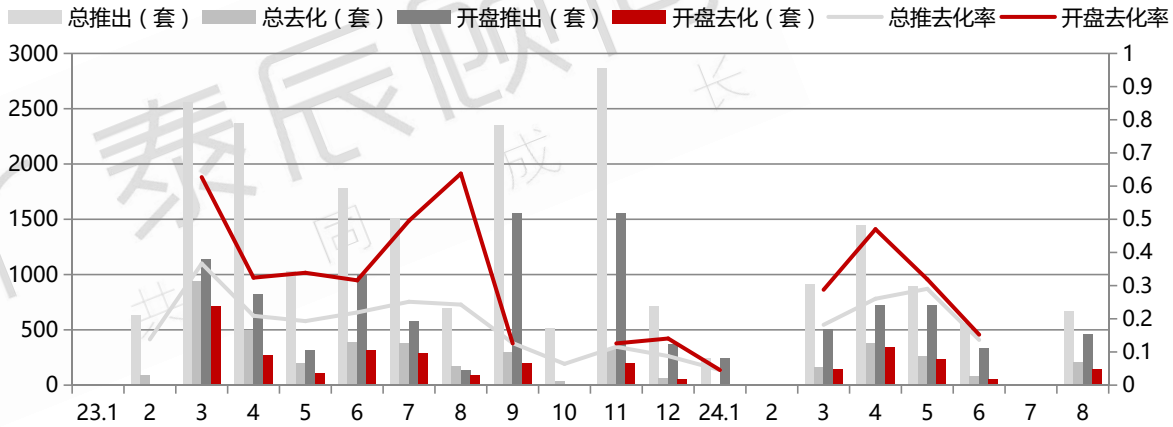
排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	24	高层毛坯16500-18500	分销：贝壳，58，佣金2.5%
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	21	高层毛坯11700-12500，小高毛坯13800	分销：贝壳，58，2-2.5%，全民佣金1%
3	经开区	滨河国际新城板块	电建泷悦华庭	18	11600-13200	分销：贝壳，5万/套
4	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	16	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200；192㎡18500-19500	分销：贝壳，3.5%
5	二七区	二七新城板块	招商林屿境	16	毛坯高层：98㎡9700-10200、118㎡11200-11700元/㎡、143㎡13400-13900元/㎡	首付分期：无；分销：贝壳、58，佣金提点98㎡2.5%/118㎡2%/143㎡1.5%，全民2万/套
6	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	15	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%
7	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	14	高层18500-19500 洋房标准层23000-27000	分销：贝壳、58，2%
8	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。
9	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	14	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
10	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	12	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）
11	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	11	高层毛坯5600元/㎡	分销：贝壳、58、4万/套
12	经开区	滨河国际新城板块	金辉滨河云著	10	均价10500	分销：贝壳，高层2万，洋房5万/套
13	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	10	高层毛坯12800，特价11400-11800	分销点位2%
14	中原区	中原新区板块	中原华侨城	9	高层毛坯8000；洋房毛坯9500	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)
15	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	9	15500-16500	无分期；分销情况：58爱房&贝壳，佣金3-3.5%
合计				212		

4.1 楼市表现—加推项目：总推出108套房源，去化24套，去化率22%

本周大郑州1个项目加推，金水区越秀天悦江湾加推12#楼，推出108套房源，去化24套，整体去化率22%

大郑州8月4周住宅项目开盘分布

2023.1-2024.8大郑州住宅开盘+加推推售表现



2024年8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（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
加推	金水区	越秀天悦江湾	高层	毛坯	102/127㎡三室	102㎡均价16500元/㎡、127㎡均价17500元/㎡	108	24	22%
合计							**108**	**24**	**22%**

数据来源：泰辰市场监控中心

4.2 越秀天悦江湾—加推表现：推出108套，当天去化率22%

项目综合卖点强，双国企开发+双学区+双地铁+赠送率90%以上，本次推出102/127㎡户型，由于前期此类户型去化完毕，相较稀缺，本此去化尚可

- **推售情况：**8月29日加推高层12#楼，推出108套，加上前两周落位累计转认购24套，去化率22%
- **加推户型：**高层102/127㎡三室两厅两卫
- **价格情况：**102㎡均价16500元/㎡ 、127㎡均价17500元/㎡（毛坯）
- **优惠政策：**2万订房，认购普惠8%
- **首付分期：**无
- **分销政策：**贝壳，58佣金58、贝壳2.5%
- **加推分析：**

1）**本次加推效果相对较好。**8月29日取证，当日加推，加上前期落位，整体转认购24套，去化率相对其他小规模加推项目表现较好。

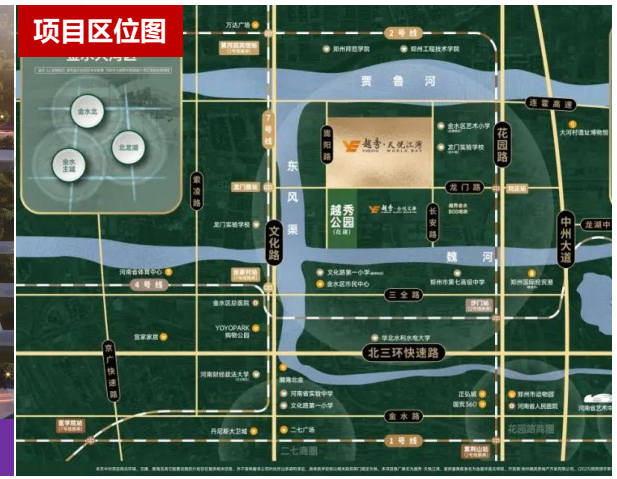
2）项目综合卖点强。核心卖点：双国企开发+全景玻璃幕墙+创新高赠送户型，赠送率达到99%+双学区（文化路一小•翰林校区+龙门实验学校长安校区）+双地铁。小区内部2600㎡下沉会所+1200㎡下沉庭院+800㎡精装架空层配置，加上项目自身小户型阶段性断档，此次新推，整体认购率较高。

加推推售房源	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积（㎡）	价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	1D	2T4	27F	三室两厅两卫	102	16500	54	15	28%
						三室两厅两卫	127	17500	54	9	17%
	合计							/	**108**	**24**	22%

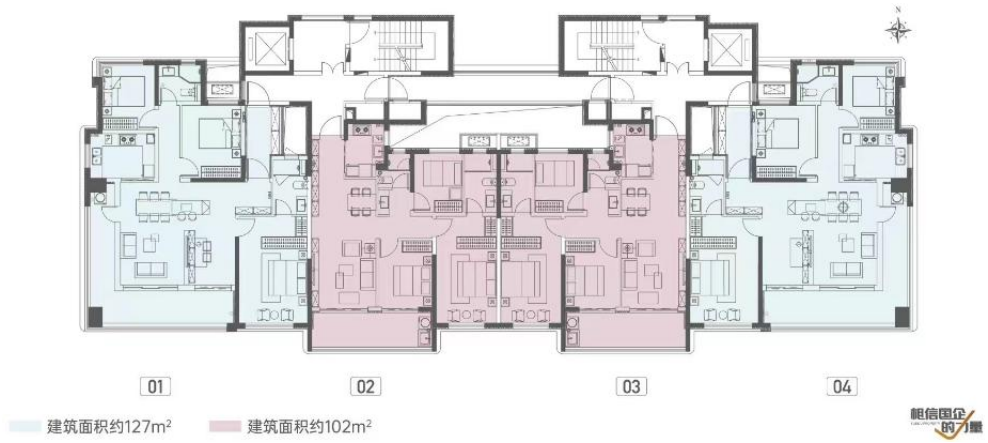
项目鸟瞰图

新推 在售 待售 售罄

项目区位图



12号楼平层图（127㎡+102㎡+102㎡ +127㎡）



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。

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!
感谢观看！

业务联系人

杨先生:18203977011

刘女士:18239907962