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38期】

（9月16日-9月22日）

目录

行业资讯

楼市表现

开盘加推

周度小结

TIcheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

核心内容摘要

政策速览

①行业资讯：今年中秋假期期间25个代表城市新房日均销售面积较2023年假期下降约29%；重点城市二手房成交套数较去年中秋假期普遍增长；郑州中秋假期三天新房日均成交与去年同期相比下降51%；郑州新增入库21个城市更新项目。

②土地资讯：郑州9月20日挂牌6宗住宅地，总占地244.7亩，最大计容总建面56万㎡，起始价24.4亿元。

01

郑州楼市快递

①预售方面：本周5个市区项目取得预售，共1184套，约15.31万方；包括二七区招商林屿境、金水区美盛臻湾一品、高新和锦莲序、高新和锦瞻云、新郑市新华上和院；

②销售方面：受中秋节假日带动，大郑州本周合计认购513套，环比上涨15%，单盘来访56组，单盘成交2.8套；

③开盘加推：美盛臻湾一品2024年9月20日晚上针对1A#、2#两栋高层提前落位选房，共计336套房源，落位当晚去化约23套，去化率7%。

02

周度大事记

本周正值中秋假期，项目优惠政策频出，楼市活跃度较高

新挂牌6宗住宅用地，10月10日集中开拍

郑州新增入库21个城市更新项目

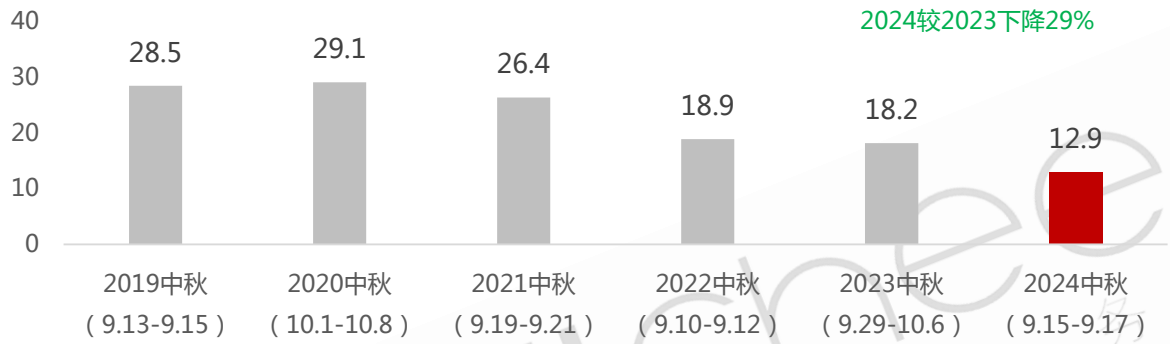
美盛臻湾一品落位开盘

1.1 典型城市中秋假期成交表现

新房市场表现：受“台风”、“出游”等多重因素影响，多个城市售楼处到访量一般，成交低于以往中秋假期水平。今年中秋假期期间25个代表城市新房日均销售面积较2023年假期下降约29%；

二手房市场表现：重点城市二手房成交套数较去年中秋假期普遍增长。其中北京、深圳、杭州、佛山在以价换量下，市场活跃度尚在，尤其是一些“老破小”房源，价格降至心理预期后，刚需客户逐渐入市。

2019-2024年中秋假期25个代表城市新房日均成交面积（万㎡）



城市	2024年中秋假期（9.15-9.17）		较2023年中秋假期日均成交变化（9.29-10.6）
	合计成交套数	日均成交套数	
北京	202	67	7%
佛山	160	53	159%
杭州	129	43	192%
深圳	48	16	229%
青岛	37	12	190%

等级	城市 单位：（万㎡）	2024年中秋假期(9.15~9.17)合计成交面积	2024年中秋假期(9.15~9.17)日均成交面积	较2023年中秋假期日均成交变化(9.29-10.6)↓	较2019年中秋假期日均成交变化(9.13-9.15)
一线	北京	1.3	0.4	91%	19%
	深圳	1.2	0.4	-7%	-45%
	上海	3.8	1.3	-17%	-23%
	广州	1.4	0.7	-65%	-45%
一线合计		**7.7**	**2.8**	**-33%**	**-30%**
二线	温州	1.4	0.5	93%	-68%
	南京	1.3	0.4	93%	-42%
	南昌	0.8	0.4	47%	-64%
	长春	0.9	0.3	-1%	-78%
	济南	27	0.9	-10%	-54%
	长沙	6.1	2	-18%	-3%
	沈阳	1.6	0.5	-30%	-86%
	苏州	1	0.3	-36%	-68%
	武汉	3.7	1.2	-54%	-48%
	青岛	1.1	0.4	-72%	-86%
	合肥	0.4	0.1	-77%	-87%
二线合计		**21**	**7.1**	**-31%**	**-64%**
三四线	佛山	2.8	0.9	84%	-37%
	清远	0.4	0.2	49%	/
	茂名	0.6	0.3	19%	32%
	襄阳	0.2	0.1	18%	-24%
	湛江	0.7	0.3	6%	-39%
	汕头	0.3	0.2	-8%	-48%
	衡阳	0.5	0.2	-10%	-70%
	莆田	0.2	0.1	-49%	-72%
	徐州	1.7	0.6	-63%	-29%
	梅州	0.3	0.1	-65%	-60%
三四线合计		**7.9**	**3**	**-19%**	**-36%**
合计	**合计**	**36.6**	**12.9**	**-29%**	**-55%**

数据来源：泰辰市场监控中心，各城市官方网签数据，以日均成交维度做对比，

1.2 大郑州中秋假期成交表现

郑州中秋假期三天新房日均成交与去年同期相比下降51%；总量较上周略涨3%，金水区成交居首，其次中原、高新区成交靠前；中秋TOP15认购总量205套，腾威城3号院中秋当天推售，单价9000元远低于周边，成交领跑，另外万科、招商、美盛、越秀等房企加大中秋优惠力度，价格优惠多在2-3%，部分项目赠送车位，对经纪人给予800-1000元/套成交现金奖励，提高带客积极性

2023年中秋双节（9.29-10.6）成交量

总成交2172套

日均成交310套

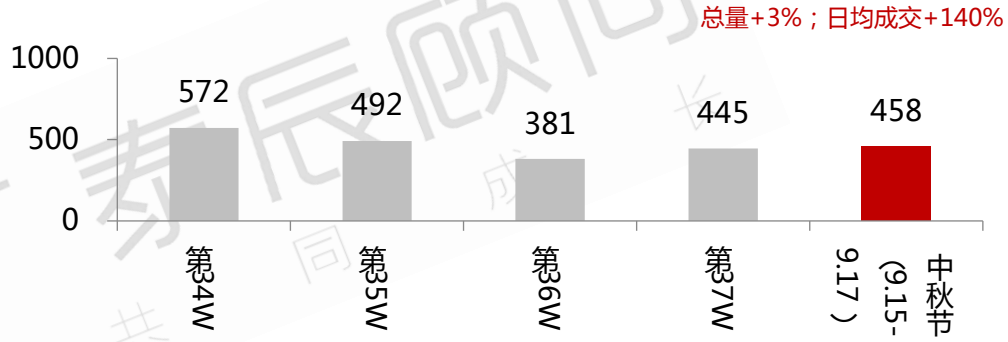
降51%

2024年中秋节（9.15-9.17）成交量

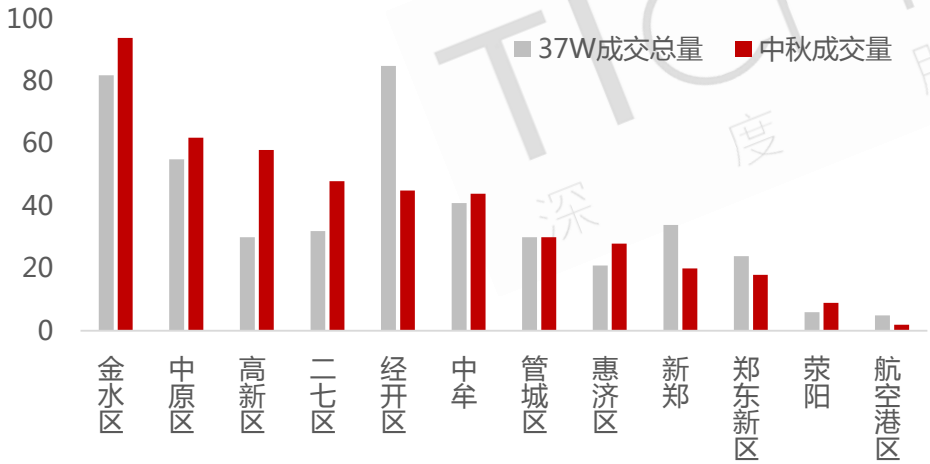
总成交458套

日均成交153套

2024年大郑州新房中秋节三天与前4周整体认购量（套）对比



2024年大郑州各区域中秋假期成交与上一周对比



2024年大郑州中秋假期项目认购量（套）排名

排名	区域	项目	9.15-17（套）
1	金水区	腾威城	30
2	中原区	电建中原华曦府	18
3	金水区	保利缦城和颂	16
4	中原区	华润琨瑜府	15
5	二七区	电建洺悦天玺	15
6	中牟	润泓锦园	13
7	金水区	越秀天悦江湾	12
8	二七区	招商林屿境	12
9	二七区	万科都会天际&万科大都会	12
10	经开区	中建元熙府	11
11	高新区	高新城开·松云缦	11
12	金水区	美盛教育港湾+中环	10
13	金水区	美盛金水印（含二期）	10
14	经开区	金茂越秀未来府	10
15	中原区	华瑞紫韵城	10
合计			205

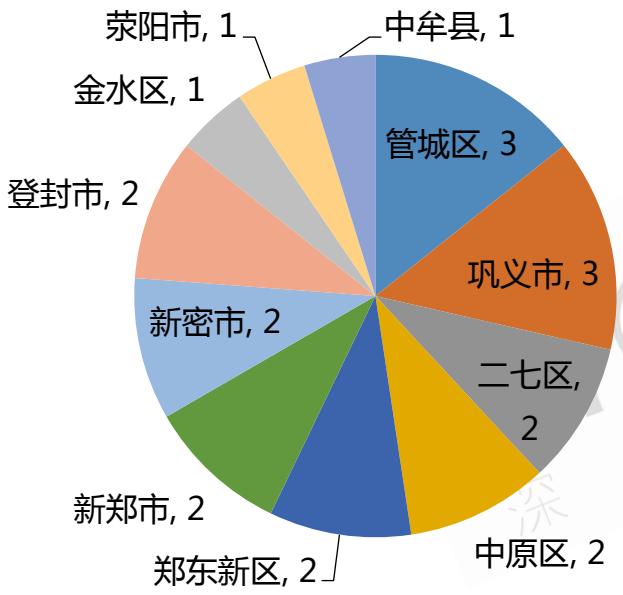
数据来源：监控认购数据

1.3 郑州新增入库21个城市更新项目

郑州新增加入库21个城市更新项目，总投资达263亿元。其中主城八区共10个项目，占比48%，除了老旧小区/街区的综合改造之外，还包括产业园区的提升改造及医疗商务配套的更新改造，对部分区域产业发展及配套升级带来利好

9月20日郑州市城市更新工作专班公示新增城市更新项目入库，总投资达262.6亿元。经评审，2024年二七区老旧小区综合改造工程等21个城市更新项目符合入库条件。其中市区10个项目，占比48%，近远郊11个项目，占比52%。

各区域项目数量分布



区域	项目	区域	项目
二七区	2024年二七区老旧小区综合改造工程	巩义市	人民医院二期工程城市更新项目
二七区	郑州郑豪科技园项目	巩义市	老旧小区改造城市更新项目
中原区	郑新热电厂片区城市更新项目	巩义市	2024年巩义市中学扩建项目
中原区	北卧龙岗片区城市更新项目	新郑市	郑州航美国际智慧城城市更新项目
金水区	金水河“一河两岸”河南宾馆城市更新项目	新郑市	郑州运达造纸设备智能工厂扩建城市更新项目
管城区	总医院（管城回族区第二人民医院)扩建项目	新密市	岐黄中医康养城市更新项目
管城区	中西医结合医院迁建项目	新密市	新能环境科技城市更新项目
管城区	国家电网河南省电力公司管城区电网数字化研发中心项目	登封市	登封市粮食和应急物资储备仓库城市更新项目
郑东新区	国家紧急医学救援基地项目	登封市	总医院暨公卫应急救治中心建设城市更新项目
郑东新区	上上中部崛起大厦城市更新项目	中牟县	能源及先进材料创新基地城市更新项目
荥阳市	地下管网改造城市更新项目		

2024年3月发布郑州城市更新专项规划（2022-2035）：1、坚持盘活低效产业用地，推动产业转型升级；2、再展千年商城风采，文化引领传承创新；3、加强安全风险防范，建设智慧韧性城市；4、加强人居环境建设，打造美好宜居家园；5、提升公共空间品质，创造丰富体验场景

1.3 新增城市更新项目：管城区、郑东新区医疗配套再升级

其中：管城区总医院扩建、中西医结合医院迁建；郑东新区建设国家紧急医学救援基地，区域医疗配套资源再升级

管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院)扩建项目

- **项目概况：**项目位于梦想路、建武路、金岱路、防护绿地围合区域，项目总投资额为12.1186亿元。实施主体为南曹乡卫生院。
- **更新目标：**切实改善管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）医疗及卫生条件，提高医院综合服务水平，有效整合医疗卫生资源，满足人民群众日益增长的医疗卫生需求，为管城区乃至郑州市医疗卫生事业的建设提供有力保障。
- **更新内容：**区疾病预防控制中心、医学检验中心及三级医院所应配建内容。

管城回族区中西医结合医院迁建项目

- **项目概况：**兴盛路与豫二路交叉口，投资额为1.6375亿元。实施主体郑州市管城回族区中西医结合医院（十八里河镇卫生院）。
- **更新目标：**满足人民群众就医需求、完善城市功能、提高城市医疗服务水平。
- **更新内容：**主要包括建设综合楼，交通体系、绿化、景观设计，室内装修设计，设备更新等。拟建急诊科、呼吸科、感染性疾病科、重症监护病区（ICU）、中医馆及中医药科室、公共卫生科、门诊部、住院部、医技检验科、消毒供应、集中供氧、行政管理、保障系统等工程内容，保障系统、附属配套建筑及设备、信息化远程诊疗系统。

郑东新区国家紧急医学救援基地项目

- **项目概况：**项目位于郑东新区龙湖中环东路、春蕾街、四季街、郑大一附院院区围合区域，项目总投资额为5.2亿元。实施主体为郑州大学第一附属医院。
- **更新内容：**建设医疗建筑；房屋建筑工程配套信息化设施公用工程、总图工程及设备购置工程、设置床位500张。

1.3 新增城市更新项目：科研科技产业园区持续扩容，助力城市产业转型

二七区打造环保科技产业园区；管城区打造电网数字化研发中心、数据中心基地；郑东新区续建烂尾工程上上中部崛起大厦，打造集“总部管理、科创研发、商务商业”等功能为一体的“复合型产业综合体”

二七区郑州郑豪科技园项目

- **项目概况：**项目位于二七区汉江路以南，齐礼阎劳动教养管理家属院以东，正商蔚蓝港湾以北，珠江荣域北院以西；项目总投资额约1.07亿元，实施主体为河南国章环保科技有限公司。
- **更新目标：**盘活现有低效用地，建设以环保科技产业为主的园区，打造二七区环保科技产业标杆。
- **更新内容：**主要包括产业用房1.95万平方米，配套服务用房622.05平方米，地下建筑面积6518.53平方米。

管城区国家电网河南省电力公司管城区电网数字化研发中心项目

- **项目概况：**项目位于管城区货栈街166号，货站街以南、凤台西街以东，东侧为河南省郑州交通物资贸易公司，陇海铁路以北，总投资额为9.89亿元。实施主体为河南九域龙源电力发展集团有限公司。
- **更新目标：**为主动适应数字化转型深入推进的发展形势、匹配数字化业务快速迭代的发展需求，进一步超前谋划拓展信息通信基础设施资源、打造集约高效的电网数字化研发中心、数据中心基地。
- **更新内容：**通过闲置用地盘活、有机更新与重塑，以贯彻党中央精神，聚焦“大云物移智链”信息技术在电力系统广泛深度应用，立足于河南电网数字化、智能化发展需求，主要集中在综合能源、数字电网、智能调控、智慧营销、数字运营、信息支撑六大业务领域。

郑东新区上上中部崛起大厦城市更新项目

- **项目概况**：项目位于郑东新区福禄路、寿中街、心怡路、普济路等围合区域，总投资额为9.91亿元。实施主体为河南上上置业有限公司。
- **更新目标**：以“中部崛起·创智高地”为目标，打造集“总部管理、科创研发、商务商业”等功能为一体的“复合型产业综合体”。
- **更新内容**：改变原有单一办公的功能，导入酒店、商业、文化等功能；续建烂尾建筑工程，提升郑州东站形象，打造国际化商务综合体；统筹考虑周边设施（酒店、商业、停车等）短板，围绕轨道交通站点、城市公园，进行一体化更新设计，补齐设施短板。

1.3 新增城市更新项目：文化教育产业同为重点发力方向，侧重金水及中原区

Tlcheer 泰辰顾问 专业服务 共同成长

河南宾馆项目重在保护修建历史文化建筑，升级业态，盘活资产，延续城市文化记忆；中原区改造郑新热电老厂区，打造及产业教育居住为一体的产城融合示范项目

金水河“一河两岸”河南宾馆城市更新项目

- **项目概况：**项目位于金水区优胜南路、防疫路、健康路、金水路围合区域，总投资额约8.03亿元。实施主体为河南中州城市更新开发建设有限公司。
- **更新目标：**打造金水河“一河两岸”片区更新样板、郑州市历史文化资源更新示范标杆。
- **更新内容：**坚持对历史文化资源保护与活化利用，保护修缮文保建筑，升级河南宾馆业态，盘活闲置资产，传承城市文脉，延续城市文化记忆，改善片区居住环境，核心区新建部分结合片区需求补齐社区基础设施短板，提升片区整体风貌，建设宜居品质友好社区。

中原区郑新热电厂片区城市更新项目

- **项目概况：**项目位于中原区棉纺西路以北、陇海铁路以南、规划洛达路以东、六厂前街以西区域；总投资额约为100亿元。实施主体为华润置地（郑州）有限公司。
- **更新目标：**本项目是以提升城市形象、盘活低效资源为目标的厂区更新升级及周边片区提升改造更新项目。其中郑新热电老厂区属于低效工业用地，拟进行片区的统筹更新和盘活利用，打造集产业、教育、居住为一体的产城融合示范项目。
- **更新内容：**主要包括工业设施遗存保留改造、公服配套设施完善、道路建设、公园绿地改造提升、社区人居环境整治提升、完整社区建设、新型产业创新基地及配套商服打造等内容。

1.4 土地资讯：郑州9月20日挂牌6宗住宅地，起始价24.4亿元

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

9月20日，郑州6宗城镇住宅同时挂牌出让，总占地244.7亩，最大计容总建面56万㎡，起始总价24.4亿元。其中二七区、管城区、惠济区、金水区各1宗，中原区2宗，将于10月10日集中开拍

编号	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)
区域	二七区	管城区	惠济区	中原区	中原区	金水区
土地位置	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	颍河西路南、冠云路（洛达路）东	冠军路南、丰收路东
土地用途	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆（地下交通服务场站用地）	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆用地（地下交通服务场站用地）	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	城镇住宅（地下交通服务场站用地）
占地面积（㎡）	23933.35	23617.18	37936.42	16084.69	26845.4	34733.28
占地面积（亩）	35.9	35.4	56.9	24.1	40.3	52.1
容积率	> 1.1, <3.9	> 1.1, <3.5	> 1.1, <2.5	> 1.0, <2.5	≥1, <5	> 1.1, <3.3
最大计容建面（万㎡）	9.3	8.3	9.5	4.0	13.4	11.5
建筑密度（%）	<27	<20	<28	<20	<25	<25
建筑高度（米）	<120	<100	<50	<80	<100	<100
绿地率（%）	>25	>35	>30	>30	>25	>30
起始价（万元）	43890	35944	32620	24341	54549	52567
出让年限（年）	70、40 (50)	70 (50)	70、40 (50)	70 (50)	70 (50)	70 (50)

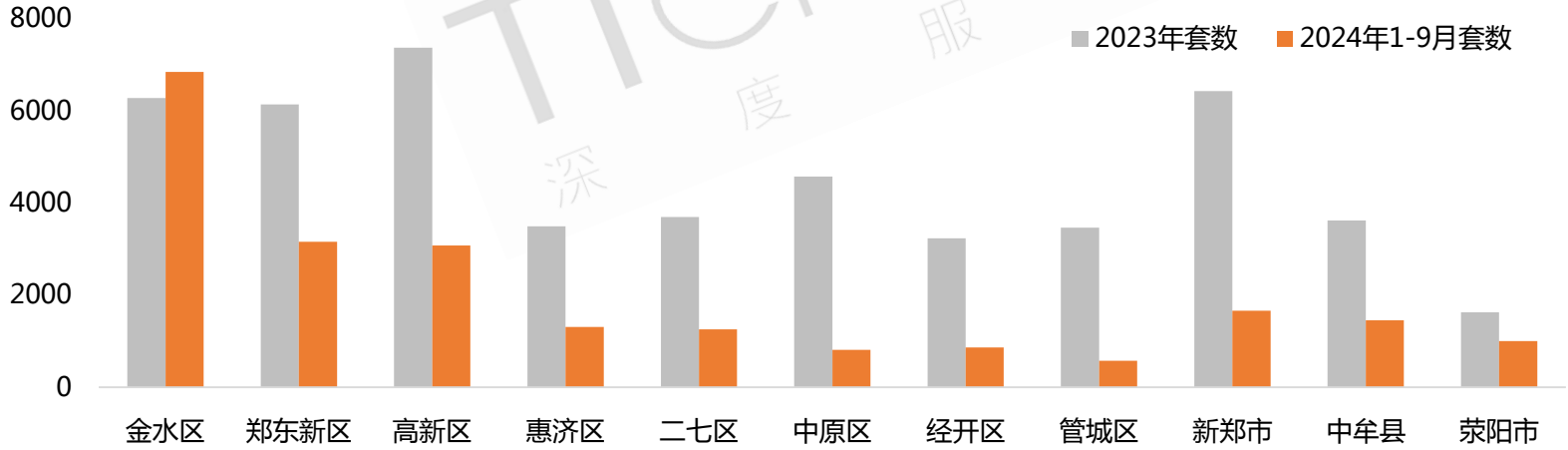
数据来源：郑州市公共资源交易中心

2.1 楼市表现—预售：大郑州5个项目取证，新增货量1184套

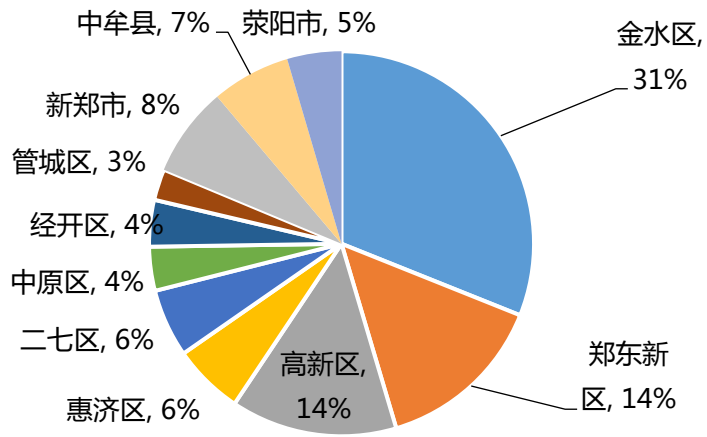
本周5个市区项目取得预售，共1184套，约15.31万㎡；包括二七区招商林屿境、金水区美盛臻湾一品、高新和锦莲序、高新和锦瞻云、新郑市新华上和院。今年以来金水区新增供货总量已超去年，占比高达31%

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	2024.9.19-20/2024/4/23	招商林屿境	二七区/大学南路板块	净地	8#、11#	96	1.22	小高层98㎡/118㎡三房、143㎡四房	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	待售
	2024.9.20/	美盛臻湾一品	金水区/省体育中心板块	城改	1#、2#	522	7.94	高层126-188㎡	美盛金水北新出改善楼盘，规划6栋33-34层高层产品，产品较中环壹号有所升级，户型共126/142/168/188㎡四个面积段，定位改善	在售
	2024.9.20/2021.12.27	高新和锦莲序	高新区/高新新城板块	公开地	12/15/16#	342	3.43	高层89-129㎡、洋房140/160㎡	首推北地块，规划7栋25-26层高层、8栋8层洋房及1栋12班制幼儿园，洋房一梯两户，面积段140平和160平，高层两梯四户、三梯六户	待售
	2024.9.20/2021.12.27	高新和锦瞻云	高新区/高新新城板块	净地	7#	156	1.64	99㎡三房、120/135/165㎡四房	占地约55.38亩，总建面12.37万㎡，容积率2.89，共规划7栋24-26层高层，总户数820户；分为毛坯和精装，其中3/8/7#毛坯交付；2/9/10/11#装修交付	待售
近郊	2024.9.19/2024.2.28	新华上和院	新郑市/新郑市区板块	城改	5/6#	68	1.08	高层、小高层148-162-174㎡三室-三室-四室	项目占地1300亩，总建筑面积为10万平方米，容积率1.5，规划5栋高层，77套别墅	待售
合计						1184	15.31	——		

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



2024年1-9月大郑州新建住房各区域预售套数占比

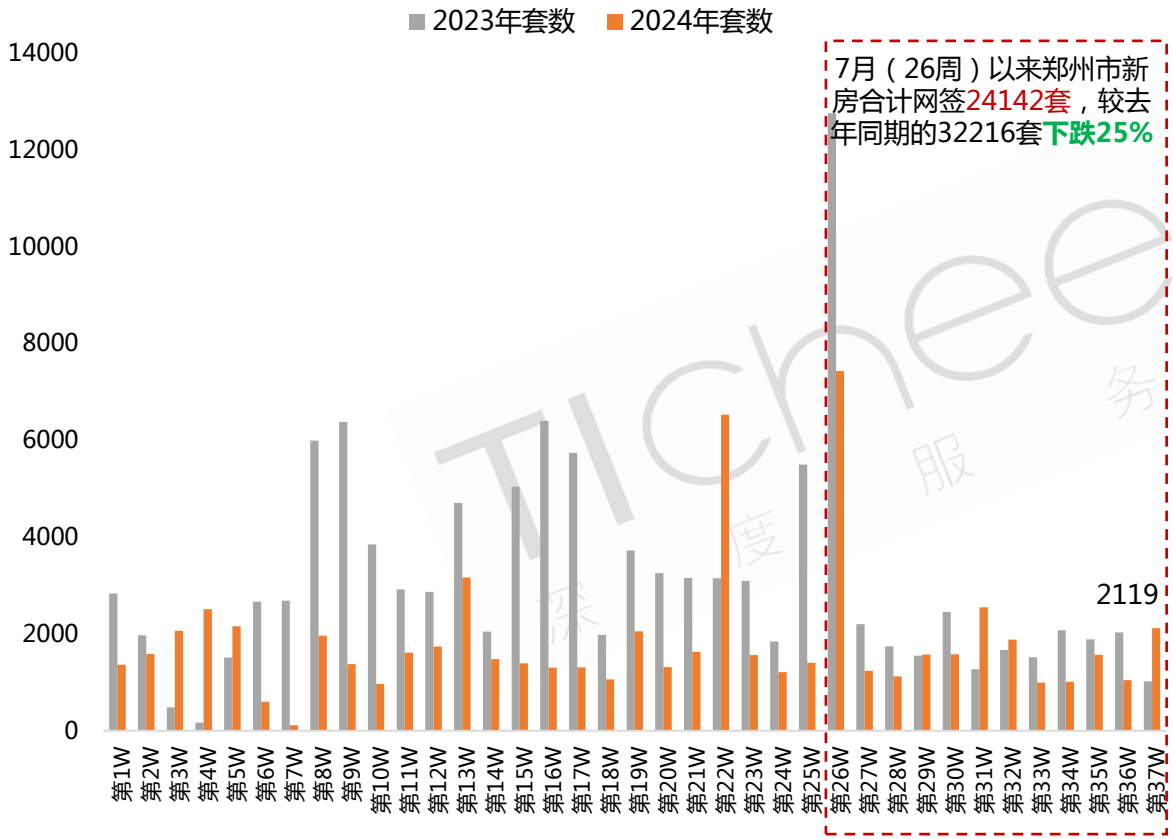


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新批预售

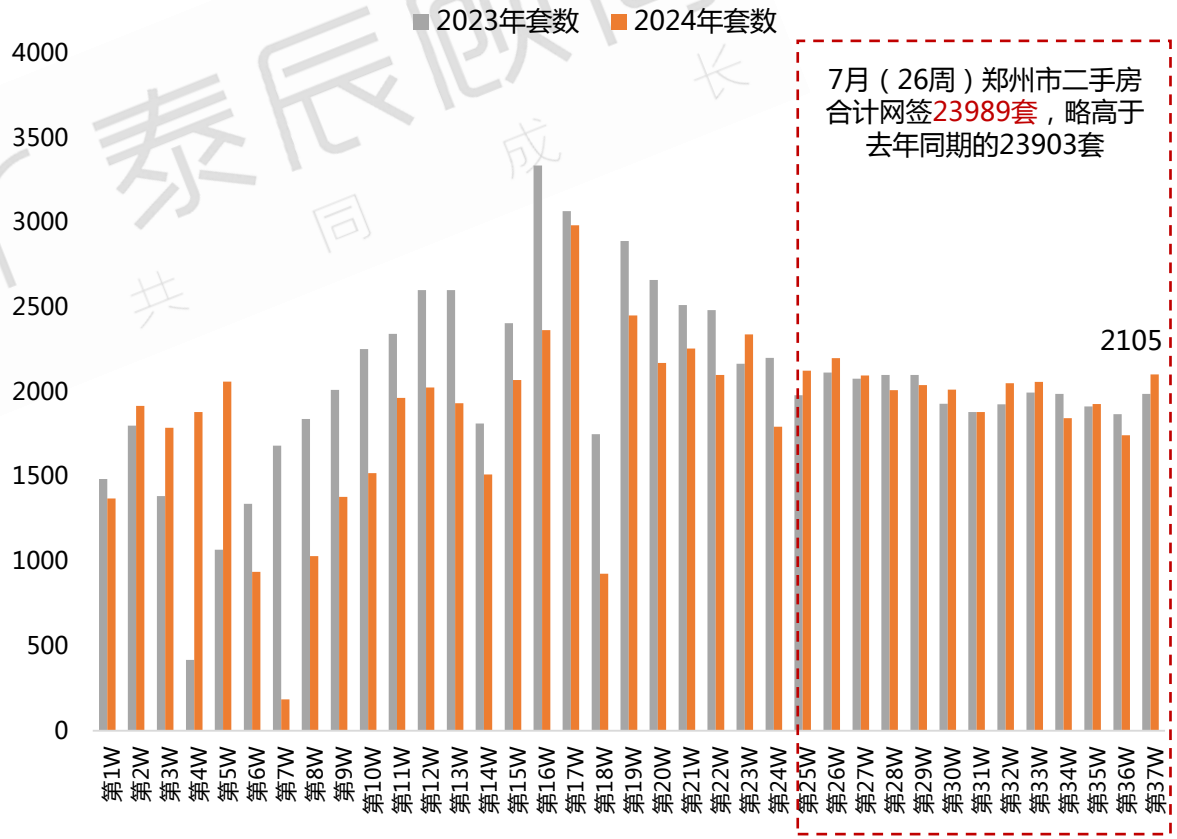
2.2 楼市表现—网签：二手房成交稳定性优于新房，成为刚需新房最大的竞争对手

9月2周郑州新房网签2119套，下半年以来累计网签量同比下跌25%；二手房网签2105套，下半年以来网签量略高于去年同期，成交稳定性明显优于新房，二手房已然成为刚需新房最大的竞争对手

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

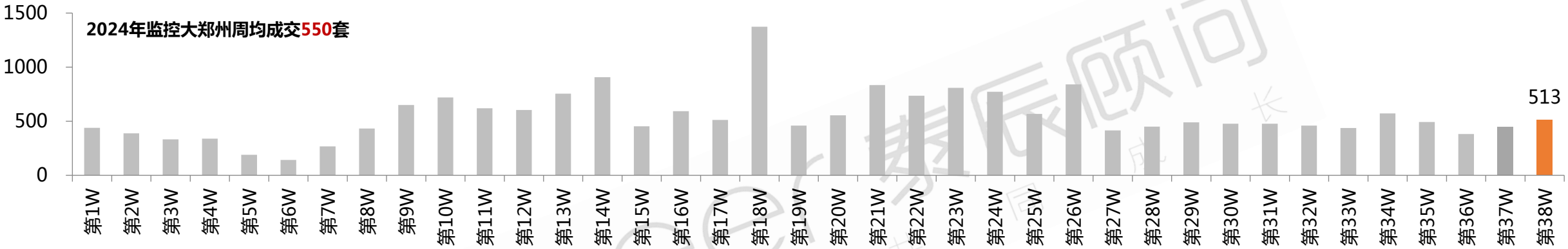


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，周度数据周期：9.9-9.15，来源：360房产网

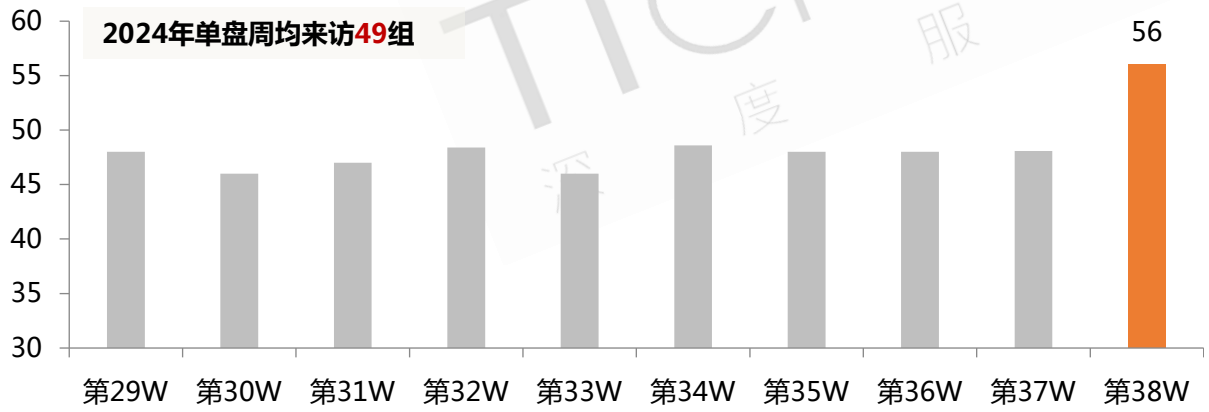
2.3 楼市表现—认购：中秋假期带动客户到访增加、认购量上涨

受中秋节假日带动，大郑州本周合计认购513套，环比上涨15%，单盘来访56组，单盘成交2.8套；近4周单盘成交量整体呈上升趋势，转化率有所提升，尤其中秋节前各项目加大优惠，抢收客户，部分项目成效明显

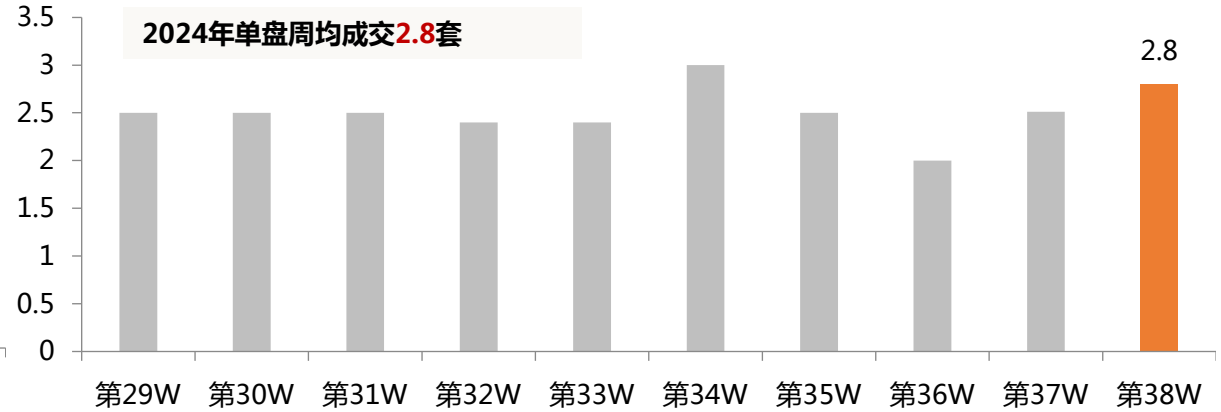
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图

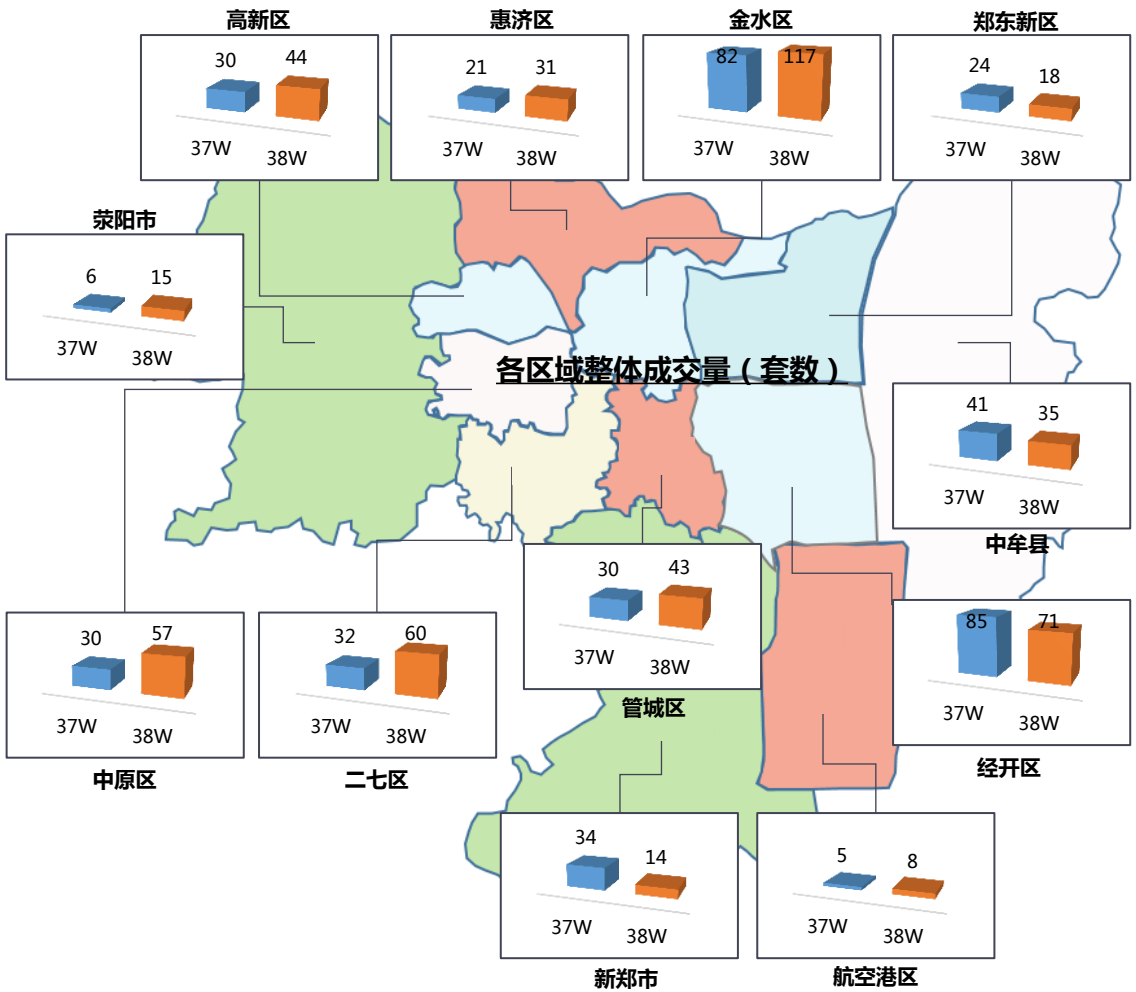


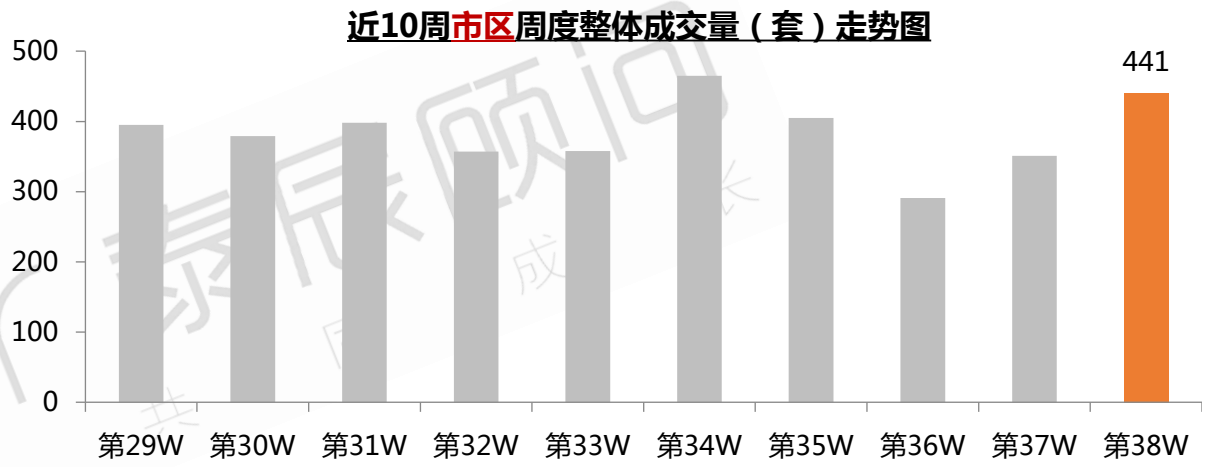
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：9月3周（9.16-9.22）大郑州实际监控在售项目177个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

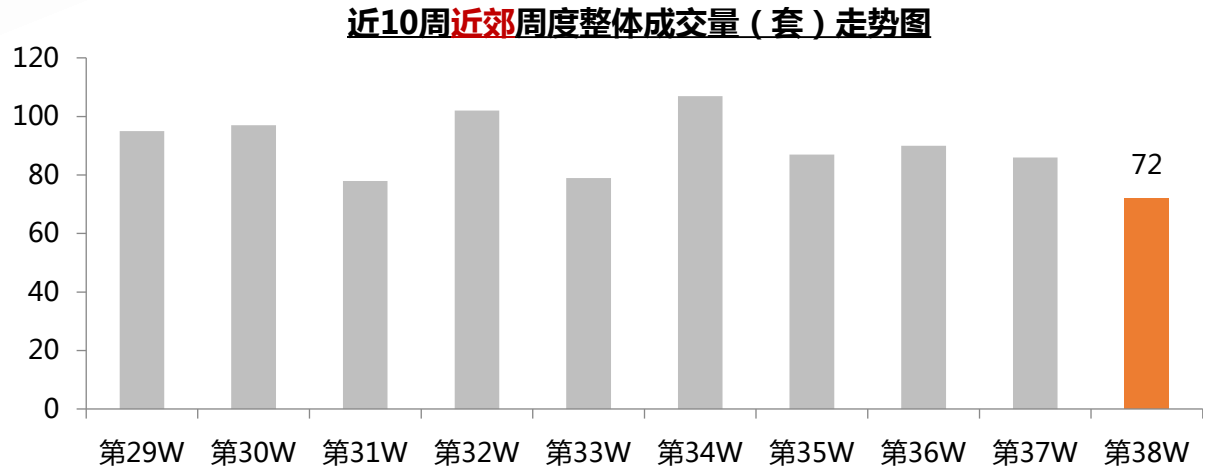
2.4 楼市表现—分区：本周市区认购总量涨幅26%，近郊市场缩量16%

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周市区总成交441套，环比上涨26%，其中金水区、经开区市场表现较好；近郊成交72套，环比下降16%







数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围： 9月3周（9.16-9.22）大郑州实际监控在售项目177个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.5 楼市表现—榜单：TOP15总认购220套，占比市场总量的43%

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周TOP15累计认购220套（上周206套），环比上涨7%，TOP3门槛值16套，TOP10门槛值13套，TOP15门槛10套。本周中秋假期，多数项目推出假期专属优惠活动，带动成交，另外金水北美盛臻湾一品落位首开，本周成交25套位居周度榜首

2024年9月3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	省体育中心板块	美盛臻湾一品	25	高层毛坯16800-22000	本周落位开盘：首付分期：5万网签，交房前1个月付清；分销：贝壳、58，3%
2	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	22	高层毛坯16500-18500	分销：贝壳，58，佣金3%；中秋额外优惠2%
3	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	16	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）
4	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	16	高层毛坯16500；高层精装18500-20500，特价房18500	首付分期：首付1万，剩余交房前付清；分销：贝壳，教育港湾3-3.5%，中环4%；送储藏室先到先得，不限面积（最大20㎡），特殊房源送圣都家装1300元/㎡（加价800-900元/㎡）
5	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	16	高层精装18500，洋房精装25500	分销点位3.5%跳4%
6	二七区	二七新城板块	招商林屿境	15	高层毛坯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
7	二七区	大学南路板块	万科都会天际&万科大都会	14	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%
8	金水区	省体育中心板块	美盛金水印（含二期）	14	二期高层精装22000-24500	首套5万，二套10万网签，交房前1次性付清或剩余2年2次；中秋专享2%优惠，指定房源定金5万抵10万，10套一口价现房，成交送车位
9	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	14	特价房：12800起	无分期，分销：贝壳2%
10	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	13	特价房：15000起	无分期，58贝壳，佣金3%
11	二七区	大学南路板块	电建洺悦天玺	12	毛坯8600-9300	无分期；分销：贝壳；佣金：2.5%
12	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	12	均价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
13	中牟	绿博板块	润泓锦园	11	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
14	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	10	143㎡17500-18500；168㎡18000-19200；192㎡18500-19500	分销：贝壳，3.5%；143㎡10套指定特价房15000元/㎡左右
15	管城区	航海路板块	电建洺悦融园	10	高层毛坯16500起	送家装包；首付2万，剩余首付1-3年先息后本；分销：58、贝壳1.8%跳2.2%
合计				220		

数据来源：泰辰市场监控中心

3.1美盛臻湾一品—开盘表现：提前落位，首开去化较差

2024年9月20日晚上针对1A#、2#两栋高层提前落位选房，共计336套房源，落位当晚去化约23套，去化率7%
9月12日启动验资排号，截止9月20日，共计排号约110组，毛坯高层均价16800-22000元/㎡

新推 | 在售 | 待售 | 售罄

开盘分析：落位效果较差

1）美盛金水北新出改善楼盘，规划6栋33-34层高层产品，产品较中环壹号有所升级，户型共126/142/168/188㎡四个面积段，定位改善，产品外立面南向80%玻璃幕墙搭配香槟金铝板，270度弧形拐角阳台，顶部展翼造型，社区内部规划60米的星级酒店大门+3000㎡会所+6000㎡园林森屿绿岛+风雨连廊，价格、位置、学校比较受客户认可；

2）项目与美盛金水印二期、美盛中环壹号属于同质产品，且同期在售货源较多，项目间相互挤压，本次因为项目前期释放价格干扰到美盛金水印二期销售，因此开盘时间原计划国庆推出改为本周提前落位，抢收客户，导致实际客户量不足，首开去化较差。

所属区域	金水区		**所属板块**	省体育中心板块	
项目位置	中方园路和国基路交汇处		**开发公司**	郑州美盛湾置业有限公司	
占地	40.78亩	**总建面**	21.02万㎡	**容积率**	5.99
营售团队	美盛自销		**交房时间**	2026年底	
蓄客及到访	9月12日启动验资排号（50万验资，并提供征信），截止9月20日，共计排号约110组				
成交价格	高层毛坯16800-22000元/㎡				
营销政策	**开盘优惠：**5万认购，排号优惠2个点，认筹顺序选房 **首付分期：**5万网签，交房前1个月付清 **分销：**贝壳、58，3%				
客户来源	金水区地缘客户				
取证情况	开盘时未取证				

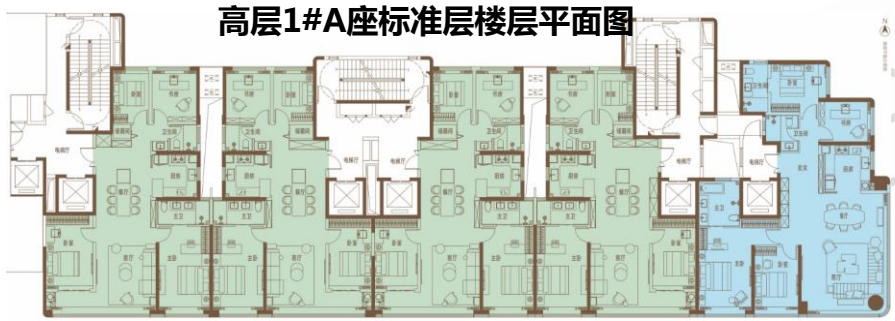
3.1美盛臻湾一品—去化分析：整体去化7%

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

主力户型一梯一户独立电梯厅入户，三面朝南，其中168㎡全景方厅，L型转角双面屏，得房率90%以上，去化8套，142㎡去化15套， 126㎡为非主推户型，定价较高去化0套

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排布	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	成交套数	去化率
高层	1#A座	3D	2T2	34F	126+142+142+142+142+168	126	三室两厅两卫	19500-20100	34	0	0%
						142	四室两厅两卫	16800-18800	136	9	7%
						168	四室两厅三卫	17800-19800	34	5	15%
	2#	2D	2T2	33F	168+142+142+168	142	四室两厅两卫	18500-20000	66	6	9%
						168	四室两厅三卫	18800-22000	66	3	5%
合计								16800-22000	336	23	7%

高层1#A座标准层楼层平面图



142㎡四室两厅两卫　168㎡四室两厅两卫

高层2#座标准层楼层平面图

142㎡四室两厅两卫

户型特点：

一梯一户电梯入户，三面朝南，南向双卧配置

餐客连接南向贯通式阳台

168㎡四室两厅三卫

户型特点：

一梯一户电梯入户，三面朝南， 南向面宽12.3米,全景方厅，L型转角双面屏；综合得房率90%以上

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

刘女士:18239907962