

郑州房地产市场周报

【2024年第47期】

(11月18日-11月24日)

目录



行业环境



楼市表现



新盘分享

1.1 行业环境：2024年1-10月郑州经济运行情况

1-10月份，郑州全市主要经济指标保持稳定增长。表现在：工业生产增势较快、固定资产投资平稳增长、消费市场稳定恢复、金融和居民消费价格平稳运行。但当前外部环境仍然复杂严峻，部分领域承压较大，经济持续回升向好基础依然不稳固

- ### 一、工业生产增势较快

1-10月，全市规上工业增加值同比增长11.3%。近六成行业生产保持增长；汽车、电子领域带动作用明显；创新产业培育壮大；新兴领域产品产量快速增长。
- ### 二、固定资产投资平稳增长

1-10月，全市固定资产投资同比增长4.6%。其中房地产开发投资同比下降0.8%。民生领域投入较大。创新投资快速增长。
- ### 三、消费市场稳定恢复

1-10月，全市社会消费品零售总额4873.2亿元，同比增长4.3%。基本生活用品消费稳定增长。品质类消费潜力加快释放。网络消费占比提升。
- ### 四、金融和居民消费价格平稳运行

10月末，全市金融机构本外币存贷款余额同比增长7.0%。其中，存款余额32771.3亿元，同比增长6.6%；贷款余额39726.9亿元，同比增长7.2%。
1-10月，全市居民消费价格（CPI）同比增长0.4%



首页 > 统计分析 > 统计信息 > 正文

2024年1-10月郑州经济运行情况

来源：综合处 时间：2024-11-22 14:42

10月份，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，坚持稳中求进工作总基调，加快推动各项改革任务和政策举措落地落实，经济运行总体平稳。

一、工业生产增势较快

1-10月，全市规上工业增加值同比增长11.3%，其中，10月当月同比增长13.5%。**近六成行业生产保持增长。**1-10月，全市规上工业37个行业大类中，有24个行业增加值保持增长，增长面为64.9%。**汽车、电子领域带动作用明显。**全市规上工业六大主导产业增加值同比增长12.6%。其中，汽车及装

2024年1-10月郑州经济运行情况	
指标	同比增跌幅
全市规上工业增加值	11.3%
全市固定资产投资	4.6%
全市社会消费品零售总额（4873.2亿元）	4.3%
全市居民消费价格（CPI）	0.4%

2.1 土地市场—挂牌：本周市区挂牌4宗住宅用地，共221.8亩

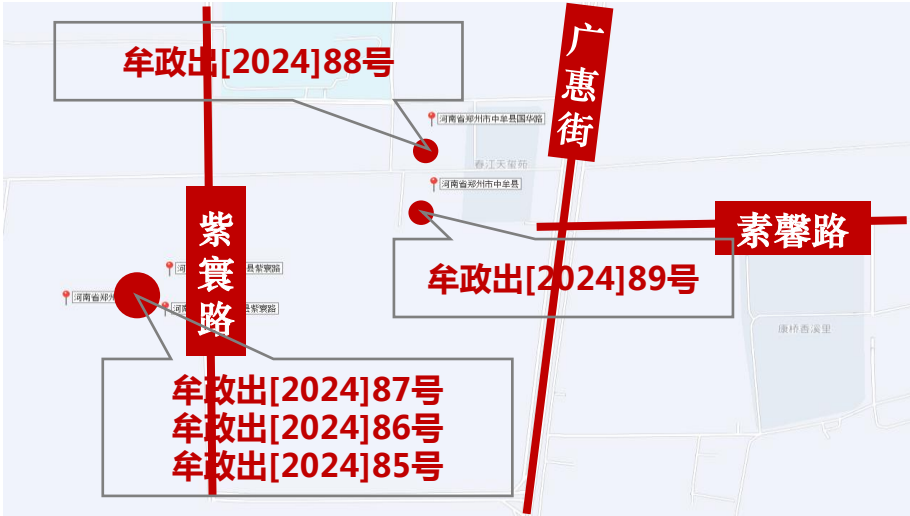
本周市区挂牌4宗住宅用地分别位于郑东新区1宗，中原区1宗，二七区2宗，共占地221.8亩，建面29.8万m²



供应日期	2024/11/19	2024/11/19	2024/11/22	2024/11/22
成交日期	2024/12/23	2024/12/23	2024/12/26	2024/12/26
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）
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）
地块位置	如意河东二街南、九如路东	华路（高铁北路）北、雪松南路（雪松路）东	淮河东路南、大学中路（大学路）西	中原东路南、大学北路西
土地用途	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、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐、其他商服（地下交通服务场站、零售商业、餐饮）	城镇住宅（地下交通服务场站用地）
出让年限	70（50）	70（50）	70、40（50、40）	70（50）
占地面积（亩）	65	93.3	32.6	30.9
计容建面(万m²)	7.4	12.4	6.3	3.7
容积率	1.7	2	2.9	1.8
起始价（万元）	134100	57121	33073	28762
起始单价（万元/亩）	2066	613	1016	931
起始楼面价（元/m²）	18231	4594	5255	7762

2.1 土地市场—挂牌：中牟集中挂牌7宗住宅用地，共262.2亩

中牟集中挂牌7宗住宅用地，分别位于中牟新城2宗，绿博5宗，共占地262.2亩，建面43.8万m²

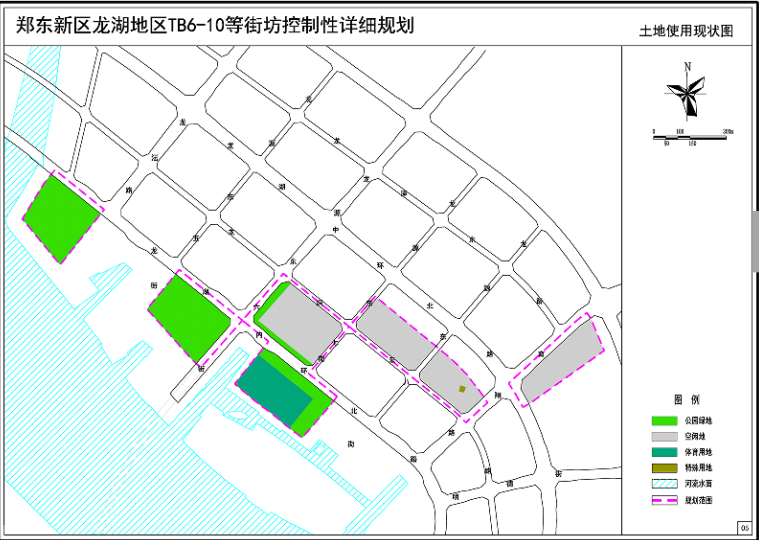


供应日期	2024/11/22	2024/11/22	2024/11/22	2024/11/22	2024/11/22	2024/11/22	2024/11/22
成交日期	2024/12/19	2024/12/19	2024/12/19	2024/12/19	2024/12/19	2024/12/19	2024/12/19
区域	中牟县（中牟新城板块）	中牟县（中牟新城板块）	中牟县（绿博板块）	中牟县（绿博板块）	中牟县（绿博板块）	中牟县（绿博板块）	中牟县（绿博板块）
土地编号	牟政出[2024]97号	牟政出[2024]96号	牟政出[2024]89号	牟政出[2024]88号	牟政出[2024]87号	牟政出[2024]86号	牟政出[2024]85号
地块位置	中牟县惠农路南、兴安街东、恒安路北、占杨街西	中牟县文博路南、兴安街东、惠农路北、占杨街西	中牟县素馨路北、锦溪路东	中牟县国华路南、锦溪路东	中牟县素馨路南、文溯街东、天青路北、广成街西	中牟县素馨路南、文溯街东、天青路北、广成街西	中牟县素馨路南、文溯街东、天青路北、广成街西
土地用途	地面用途为城镇住宅用地	地面用途为城镇住宅用地	地面用途为城镇住宅用地	地面用途为城镇住宅用地	地面用途为城镇住宅用地	地面用途为城镇住宅用地	地面用途为城镇住宅用地
出让年限	70	70（50）	70（50）	70（50）	70（50）	70（50）	70（50）
占地面积（亩）	30	30.9	46.5	45.6	27.2	27.2	54.8
计容建面(万m²)	6	6.2	6.8	6.7	4.5	4.5	9.1
容积率	3	3	2.2	2.2	2.5	2.5	2.5
起始价（万元）	9555	10079	15359	17353	10655	10655	19831
起始单价（万元/亩）	319	326	330	381	391	391	362
起始楼面价（元/m²）	1595	1628	2251	2597	2348	2348	2172

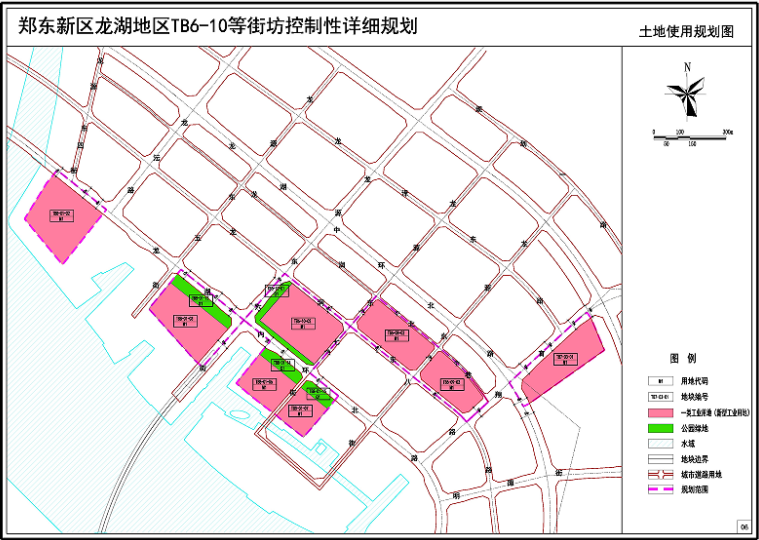
2.2 规划调整：郑东新区龙湖地区TB6-10等街坊控制性详细规划

11月18日，《郑东新区龙湖地区TB6-10等街坊控制性详细规划》批前公示，北龙湖7宗公园绿地及空地调整为8宗一类工业用地（新型工业用地），涉及用地603.1亩，调整后片区新增新型工业用地8宗共523.18亩，助力科研科技类等新型产业发展

调整前



调整后



地上空间控制指标一览表

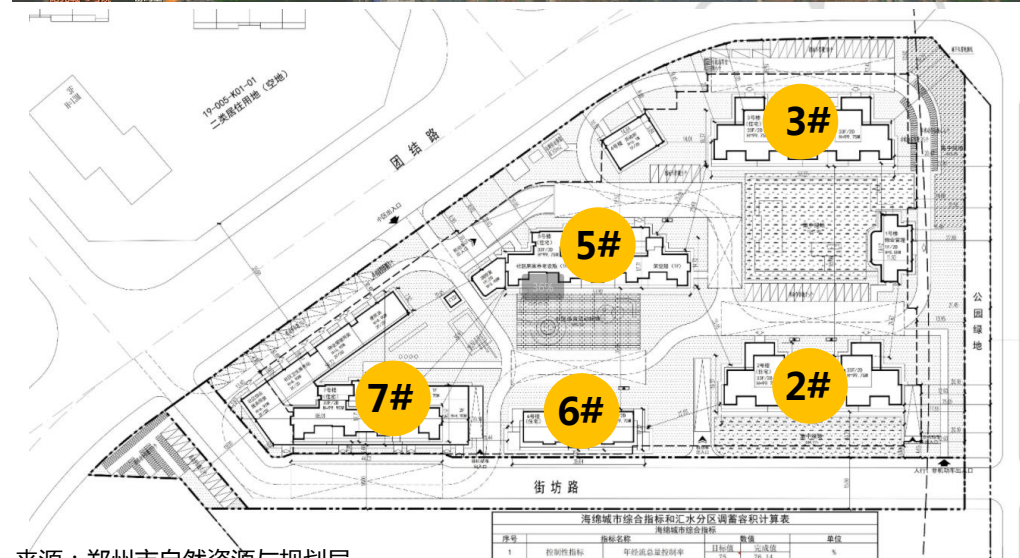
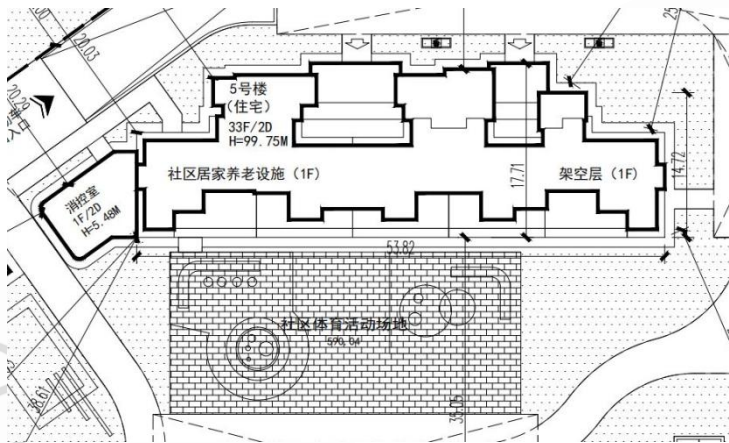
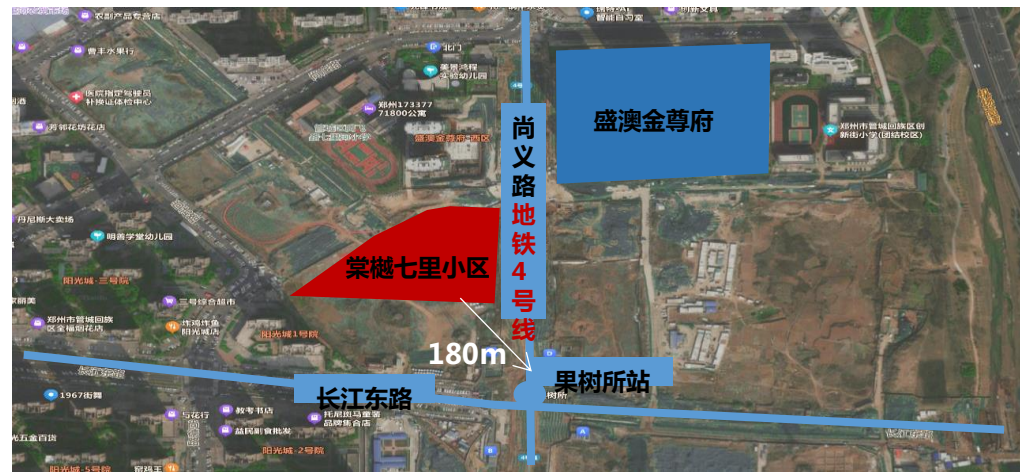
地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)
TB6-08-02	M1	一类工业用地(新型工业用地)	44979.66	>2.5, <3.0	<40	<45	>20
TB6-09-02	M1	一类工业用地(新型工业用地)	33824.70	>2.5, <3.0	<40	<45	>20
TB6-10-01	G1	公园绿地	11458.71	-	-	-	>70
TB6-10-02	M1	一类工业用地(新型工业用地)	58863.67	>2.0, <2.5	<40	<24	>20
TB7-03-01	M1	一类工业用地(新型工业用地)	46718.10	>2.5, <3.0	<40	<45	>20
TB8-01-02	M1	一类工业用地(新型工业用地)	61497.75	>1.5, <2.0	<40	<24	>20
TB8-01-03	M1	一类工业用地(新型工业用地)	50142.60	>1.5, <2.0	<40	<24	>20
TB8-01-06	M1	一类工业用地(新型工业用地)	30533.11	>1.5, <2.0	<40	<24	>20
TB8-01-07	M1	一类工业用地(新型工业用地)	22229.87	>1.5, <2.0	<40	<24	>20
TB8-01-12	G1	公园绿地	12249.26	-	-	-	>70
TB8-01-13	G1	公园绿地	13970.45	-	-	-	>70
TB8-01-14	G1	公园绿地	8986.23	-	-	-	>70
TB8-01-15	G1	公园绿地	6618.15	-	-	-	>70

地下空间控制指标一览表

地块编码	使用功能	地下空间地块面积(平方米)	地下空间水平最大投影面积(平方米)	地下建设深度(米)	地下开发层数	地下建筑面积(平方米)	地下一层建筑面积(平方米)	地下二层建筑面积(平方米)	地下三层建筑面积(平方米)
TB6-08-02	停车设施及配套设施	44979.66	39780.82	<15	≤2	<79561.64	<39780.82	<39780.82	-
TB6-09-02	停车设施及配套设施	33824.70	29458.39	<15	≤2	<58916.78	<29458.39	<29458.39	-
TB6-10-02	停车设施及配套设施	58863.67	30244.59	<20	≤3	<90733.77	<30244.59	<30244.59	<30244.59
TB7-03-01	停车设施及配套设施	46718.10	41273.76	<15	≤2	<82547.52	<41273.76	<41273.76	-
TB8-01-02	停车设施及配套设施	61497.75	56361.87	<10	1	<56361.87	<56361.87	-	-
TB8-01-03	停车设施及配套设施	50142.60	45374.03	<10	1	<45374.03	<45374.03	-	-
TB8-01-06	停车设施及配套设施	30533.11	26985.33	<10	1	<26985.33	<26985.33	-	-
TB8-01-07	停车设施及配套设施	22229.87	18432.93	<10	1	<18432.93	<18432.93	-	-

2.2 新增规划——项目：管城区/信达棠樾七里小区

信达棠樾七里小区位于管城区航海路板块，于2024年10月10日由郑州达诺置业有限公司（信达持股30%）以底价3.59亿元摘得，楼面价4348元/m²，是管城区柴郭合村并城项目二期开发用地，距离4号线果树所站直线距离不超200m。占地35亩，容积率3.49，总建面11.7万m²，住宅7.89万m²，规划5栋33F高层，总户数612户

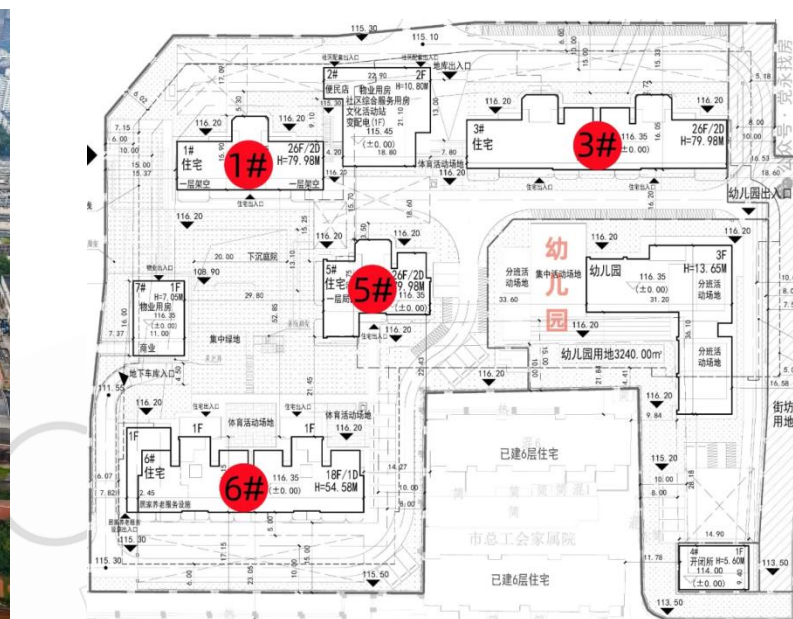
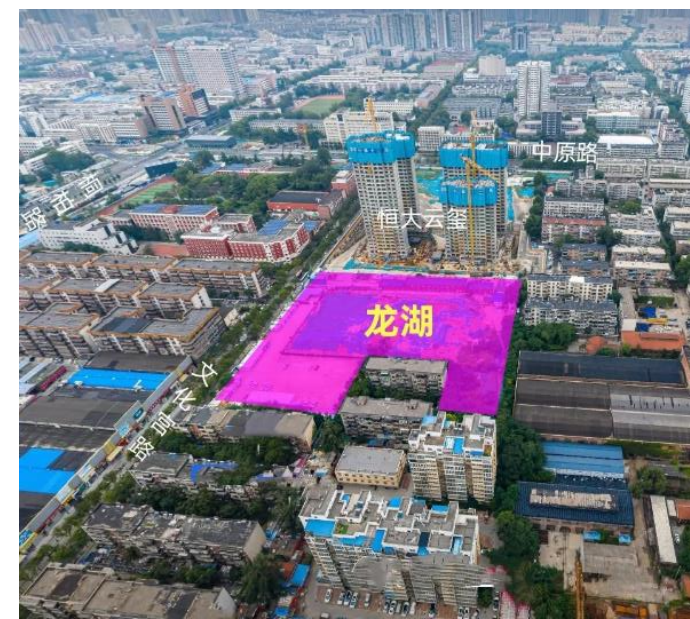


项目名称：	棠樾七里小区
建设/用地单位：	郑州达诺置业有限公司
用地类别：	城市建设用地
用地位置：	团结路南、腾飞路西
总建筑面积：	117391.28 平方米
本次报建建设规模：	117391.28 平方米
容积率	3.49
绿地率	35.01%
建筑密度	19.92 %
总户数	612户
停车位：	728个

棠樾七里小区地块主要经济技术指标				
序号	项目	数量	单位	备注
1	总用地面积	23617.18	m²	扣除电力隧道检修口（高度3米）（已建）
2	总建筑面积	117391.28	m²	
3	地上总建筑面积	87009.49	m²	
4	地上计容建筑面积	82406.43	m²	
5	住宅建筑面积	78931.41	m²	
6	总层数	33	层	
7	地上层数	11	层	
8	架空层	1	层	
9	出地面风井	37.97	m²	
10	门卫室	12.31	m²	
11	配电用房	3012.83	m²	
12	社区综合服务用房	1631.58	m²	位于7号楼一层、二层局部； 一层面积25.08m²，二层面积206.50m²
13	社区卫生服务站	207.54	m²	位于7号楼一层、二层局部；
14	物业管理用房	579.75	m²	位于7号楼和7号楼一层、二层局部； 总建筑面积472.90m²，地下物业管理用房24.84m²
15	便民店	247.24	m²	位于7号楼一层、二层局部； 一层面积123.62m²，二层面积123.62m²
16	消防控制室	48.19	m²	位于5号楼一层局部
17	社区居家养老服务站	231.50	m²	位于5号楼一层局部
18	开闭所	195.03	m²	位于4号楼
19	地上不计容建筑面积	4571.06	m²	
20	架空层面积	665.67	m²	
21	装配式建筑面积	2465.30	m²	
22	空中花园平台面积	1211.32	m²	
23	板下面积	228.57	m²	
24	地下建筑面积	30321.79	m²	
25	机动车库	25539.08	m²	
26	非机动车库	3347.32	m²	
27	物业管理用房	93.24	m²	位于5号楼下一层
28	变电室	267.00	m²	
29	热交换站	138.92	m²	
30	通信综合接入机房	62.00	m²	
31	生活水泵房	247.56	m²	
32	消防水泵房	95.10	m²	
33	消防水池	311.57	m²	
34	雨水提升泵房	25.00	m²	
35	社区体育活动场地	500.04	m²	
36	集中绿地	2375.87	m²	不少于1/3的面积在标准的建筑日照阴影范围之外（其中老年人、儿童活动场地面积200m²）
37	生活垃圾分类投放点	30.00	m²	
38	总户数	612	户	90m²<套型建筑面积≤130m²，284户 130m²<套型建筑面积≤150m²，264户 150m²<套型建筑面积≤180m²，64户
39	总人口	1959	人	户均3.2人
40	机动车位数	728	个	
41	地上机动车停车位	61	个	
42	地下机动车停车位	667	个	
43	非机动车位数	1099	个	
44	地上非机动车停车位	203	个	
45	地下非机动车停车位	896	个	
46	充电桩	612	个	
47	充电桩	194	个	
48	建筑密度	19.92%	%	
49	绿地率	35.01%	%	
50	容积率	3.49		
51	容积率	3.49		
52	容积率	3.49		

2.2 新增规划——项目：中原区/龙湖睿玺苑

项目位于文化宫路东侧、恒大云玺南侧，原为恒大云玺配建的300米地标建筑地块，后改为住宅用地，于2024年10月10日由尉氏县通达置业有限公司底价摘得（毛坯限价1.8W，精装限价2.16W），龙湖代建。占地24亩，容积率2.49，限高80m，总建面5.8万m²，住宅3.67万m²，3栋26F+1栋18F高层，共276套房源，其中面积130平以下共125户，面积130平以上共151户



序号	名称	数量	单位	备注
1	建设用地面积	16084.69	m²	郑华程测字（2024）第G078号宗地图
2	总建筑面积	58208.89	m²	
3	地上总建筑面积	41210.69	m²	
4	地上计容建筑面积	40115.21	m²	
其中	住宅建筑面积	36708.96	m²	
	公共配套用房	3317.87	m²	
	物业管理用房	237.53	m²	分别位于2#楼2F局部、7#楼1F局部
	社区便民店	122.52	m²	分别位于2#楼1F局部、7#楼1F局部
	居家养老服务设施	200.12	m²	位于5#楼1F局部
	社区综合服务用房(含文化活动站)	354.22	m²	位于2#楼2F局部
	开闭所	140.00	m²	
	幼儿园	1981.71	m²	
	变电室	230.95	m²	位于2#楼1F局部
	屋顶水箱间	50.76	m²	
青业	15.60	m²		
山地窗风井	37.63	m²		
地下室出地面楼梯	35.15	m²		
地上不计容建筑面积	1095.48	m²		
其中	装配式奖励面积	608.79	m²	1#、3#楼、5#、6#楼装配率均不低于50%
	架空层面积	369.87	m²	
	地下室坡道出入口	82.62	m²	
	充电桩机动车库	34.20	m²	
	地上总建筑面积	16698.20	m²	
	消防控制室	60.87	m²	
	通信综合楼机房	24.71	m²	
	雨水泵提升架房	6.56	m²	
	热交换站	205.45	m²	
	车库回租	16700.61	m²	
6	基底面积	3215.97	m²	
7	绿地面积	4827.52	m²	
其中	普通绿地	3218.62	m²	
	集中绿地	1608.90	m²	不小于0.5 m²/人，且不小于用地面积的10%；大于1/3的面积在标准的建筑日照阴影范围之外
8	社区体育活动场地	265.00	m²	不小于0.3 m²/人
9	容积率	2.49	-	控规要求1<F<2.5
10	建筑密度	19.99	%	控规要求<20%
11	绿地率	30.01	%	控规要求>30%
其中	机动车停车位	423	辆	300%预留安装充电设施条件
	地上停车位	27	辆	
其中	地下停车位	396	辆	
	非机动车停车位	438	辆	
其中	地上停车位	219	辆	充电非机动车位共276辆，其中地上57辆，地下219辆
	地下停车位	219	辆	
其中	居住总户数	276	户	
	套型建筑面积<130 m²	125	户	
14	套型建筑面积≥130 m²	151	户	
15	居住总人数	883	人	

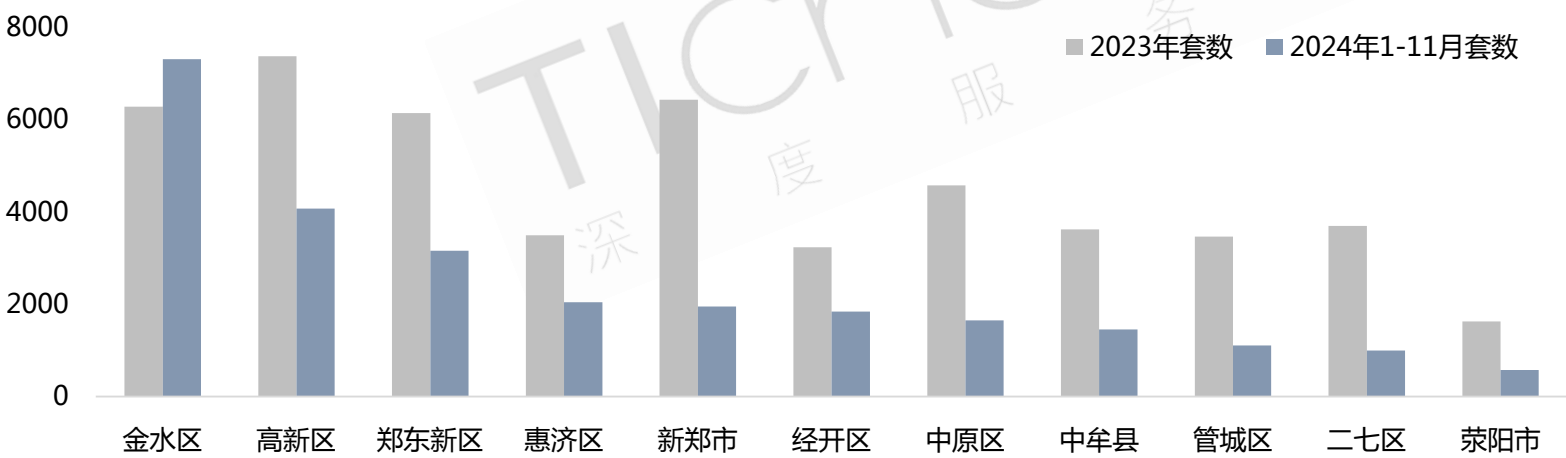
工程项目名称	栋数	层数		性质	总高(m)	结构	基底			地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	总建筑面积(m²)
		地上	地下				形状	长×宽(m)	面积(m²)			
1号楼	1	26	2	住宅	79.98	剪力墙	异形	31.40 × 15.90	311.65	7375.39	0	7375.39
2号楼	1	2	0	其他配套设施	10.80	框架	异形	22.90 × 21.10	401.11	302.22	0	302.22
3号楼	1	26	2	住宅	79.98	剪力墙	异形	55.82 × 16.05	837.69	14127.30	0	14127.30
4号楼	1	1	0	其他配套设施	5.00	框架	矩形	14.90 × 9.40	140.06	140.06	0	140.06
5号楼	1	26	2	住宅	79.98	剪力墙	异形	22.90 × 20.75	302.46	7938.85	0	7938.85
6号楼	1	18	1	住宅	54.58	剪力墙	异形	28.30 × 16.15	661.71	9397.05	0	9397.05
7号楼	1	1	0	其他配套设施	7.05	框架	矩形	16.00 × 11.00	176.00	176.00	0	176.00
幼儿园	1	3	0	幼儿园(托儿所)	13.65	框架	异形	36.10 × 31.20	629.91	1981.71	0	1981.71
非机动车棚	1	1	0	其他配套设施	2.40	钢结构	异形	34.20 × 2.00	68.40	34.20	0	34.20
地下车库	1	1	2	其他配套设施	7.20	框架	异形	141.87 × 109.93	11224.47	138.00	16998.20	17136.20

2.3 楼市表现—预售：新增预售前公示项目2个，66套、1.14万 m²

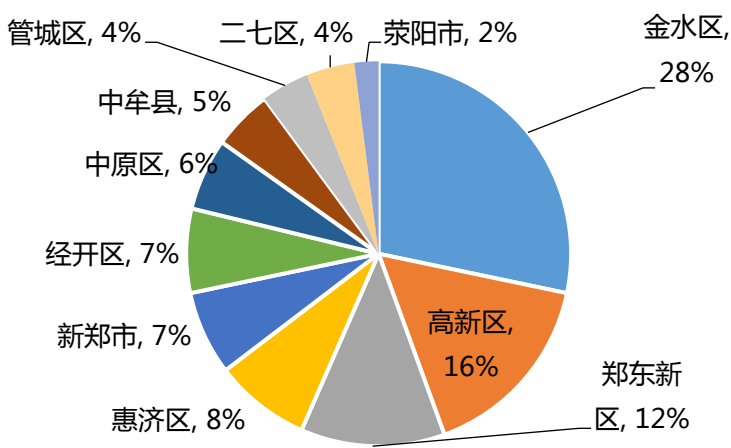
本周2个项目预售前公示，共66套房源，面积1.14万 m²，包含中牟绿博中核华庭32套、新郑市新华上和院34套

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m²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
近郊	2024.11.20	中核华庭	中牟县/绿博板块	/	3#	32	0.60	125m²三房；143/192/228m²四房	项目规划5栋8-10层的低密纯洋房社区，建筑面积约125-228m²	待售
	2024.11.22/2024.2.28	新华上和院	新郑市/新郑市区板块	城改	3#	34	0.54	高层、小高层148-162-174m²三室-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						66	1.14			

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比



2024年1-11月大郑州新建住房各区域预售套数占比

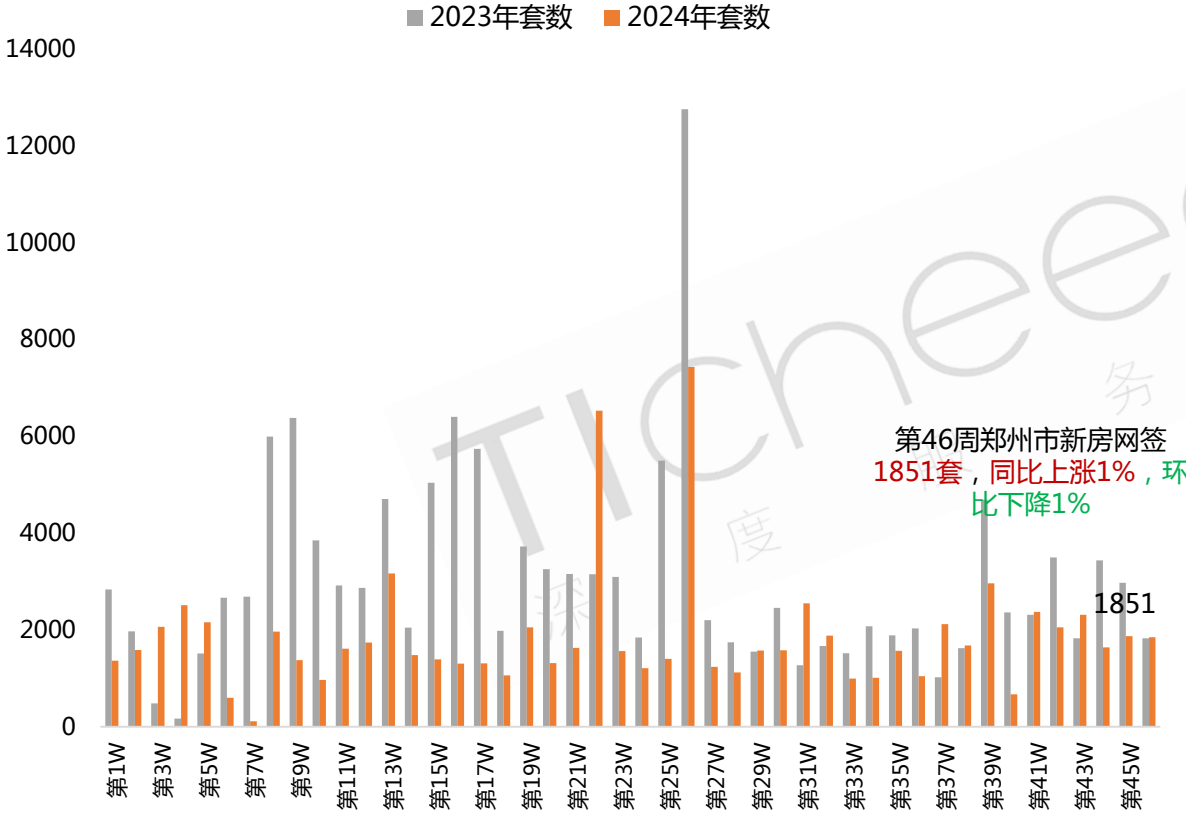


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新增预售前公示

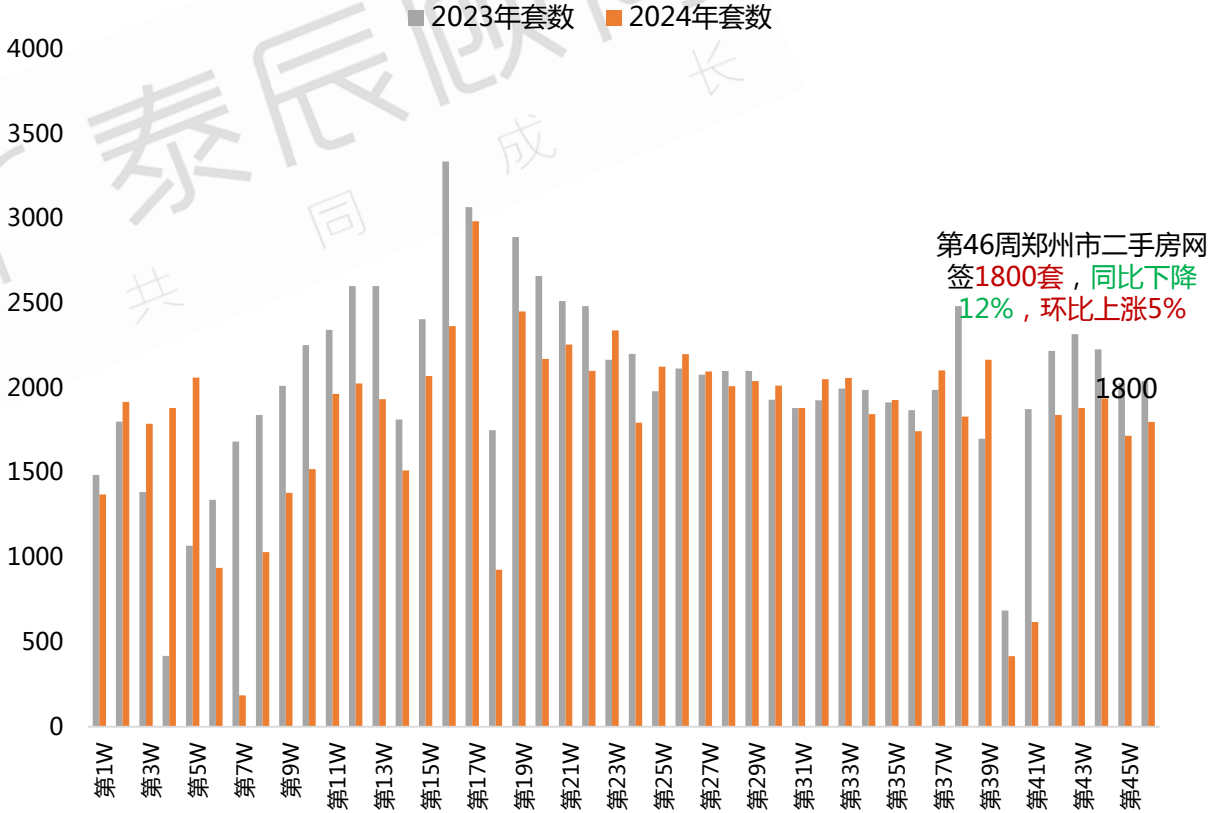
2.4 楼市表现—网签：46W新房同环比均持平，二手房环比上涨5%

第46周郑州新房网签1851套，同环比近乎持平；二手房网签1800套，同比下降12%，环比上涨5%

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

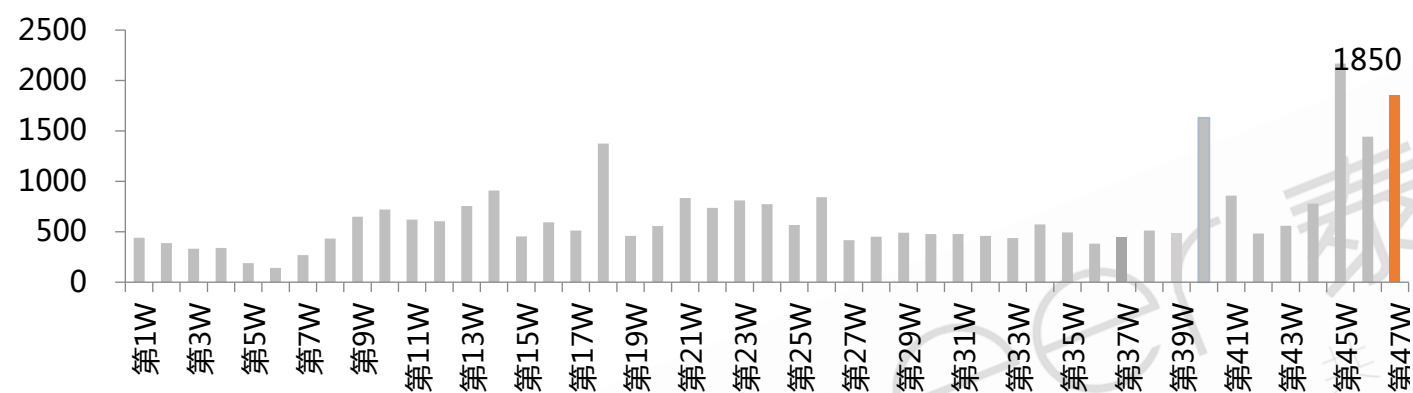


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，46W数据周期：11.11-11.17，来源：360房产网

2.5 楼市表现—认购（总量）：1850套，环比上涨28%

大郑州本周总认购1850套，环比上涨28%，11月受房票客户集中入市影响，案场来访量保持相对高位，本周单盘来访99组、成交10.8套；其中TOP15门槛40套，TOP5门槛100套，谦祥万华城位于认购榜单第一

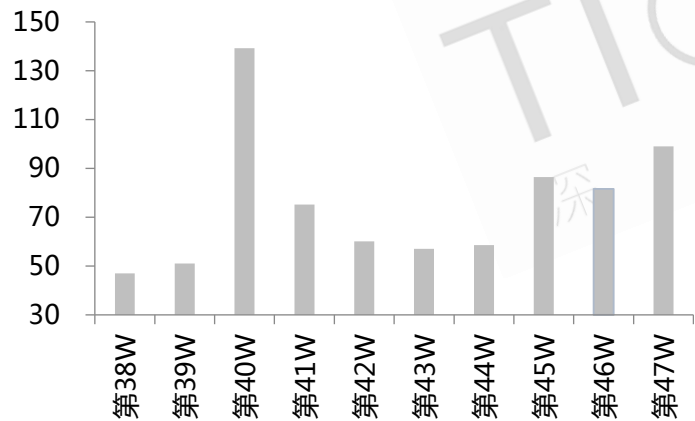
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



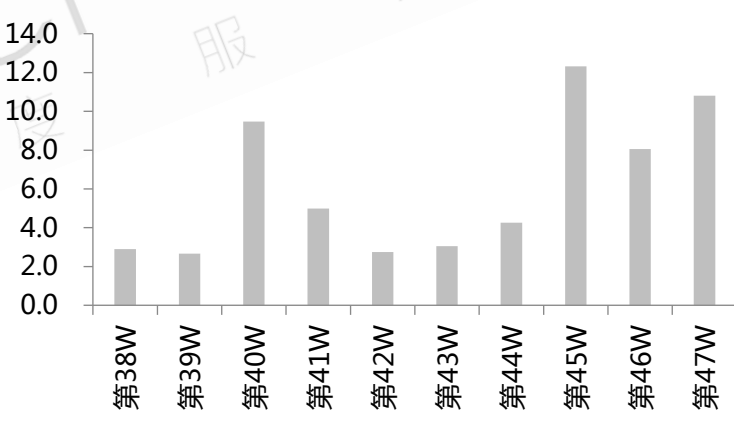
2024年11月3周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	180
2	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	133
3	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	125
4	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	112
5	高新区	冉屯路板块	高新城开·松云缦	101
6	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	99
7	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	82
8	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	73
9	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	72
10	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	61
11	惠济区	省体育中心板块	招商时代映江河	60
12	惠济区	惠济板块	绿都青云叙	60
13	金水区	省体育中心板块	常绿蓝城金水宸苑	55
14	惠济区	黄河板块	和昌水岸花城	47
15	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	40
合计				1300

近10周大郑州新房周度单盘平均来访量走势图（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：11月3周（11.18-11.24），大郑州实际监控在售项目143个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

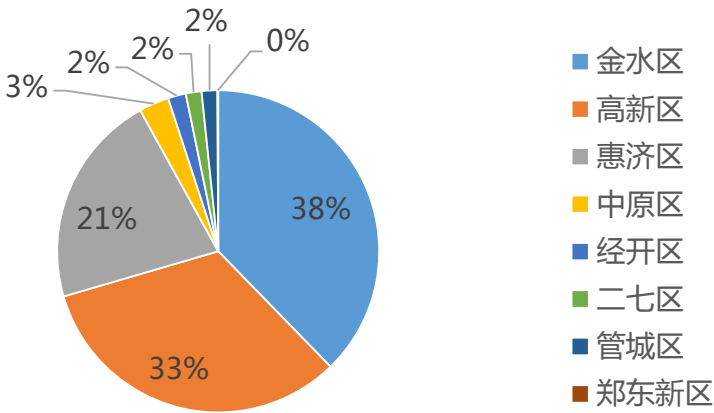
2.5 楼市表现—认购（房票）：1395套，环比上涨49%

根据典型项目监控，本周大郑州房票客户合计认购1395套（上周934套），认购项目集中在金水区、高新区、惠济区；其中谦祥万华城177套、谦祥时光序125套、美盛教育港湾+中环120套、越秀天悦江湾102套，单项目单周均在百套以上

11月以来房票置换周度成交趋势



2024年11月3周郑州市区房票成交



2024年11月3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）	上周成交（套）
1	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	177	32
2	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	125	106
3	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	120	55
4	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	102	60
5	高新区	冉屯路板块	高新城开·松云缦	95	50
6	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	88	11
7	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	68	42
8	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	66	27
9	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	66	0
10	惠济区	惠济板块	绿都青云叙	60	9
11	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	55	11
12	金水区	省体育中心板块	常绿蓝城金水宸苑	51	7
13	惠济区	省体育中心板块	招商时代映江河	48	0
14	惠济区	黄河板块	和昌水岸花城	47	58
15	高新区	高新新城板块	大正水晶森林	24	11
合计				1192	479

2.5 楼市表现—市场销售： 特价房+分销佣金&成交奖+装修补贴

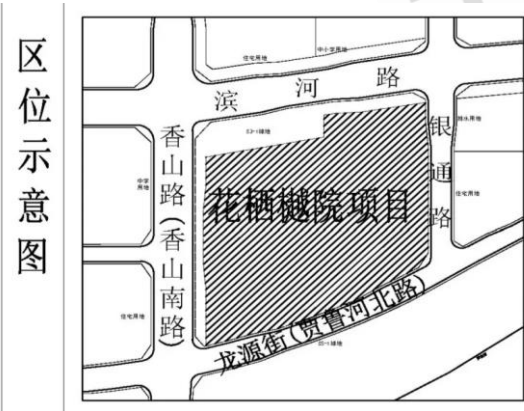
本周市场销售排名中TOP15成交共194套（上周244套），平销为主，其中TOP3门槛值17套，TOP10门槛12套，TOP15门槛7套，榜三项目分别为万科民安雲河锦上、金茂越秀未来府、郑轨云麓；以特价房+分销佣金&成交奖+装修补贴促进成交

2024年11月3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	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	18	高层精装12000-14000，洋房精装18000-19000	分销：贝壳，58，2.5%+5000元成交奖；暖冬家装节额外补贴1%，圣都整装额外补贴10000元/套；限时优惠2%
2	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	18	高层毛坯17000，特价房16500起	分销：58，贝壳，佣金2.7%，成交奖励2000元
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	17	高层毛坯11700-12500，小高13800	11套特价房119XX元/㎡起；分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%
4	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	16	高层毛坯16800-22000	首付分期：5万网签，交房前1个月付清；分销：贝壳、58，3%
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	15	高层毛坯9888-10600	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，佣金4.5%，成交奖2000元/套
6	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	14	高层精装18500-20500，洋房精装标准层24000起，均价25500，首层均价40000	无首付分期；分销：贝壳、58，2-2.5%
7	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	13	港湾高层毛坯16000-17500，中环高层精装18500-20500	首套5万，二套10万网签，剩余交房前付清，分销：贝壳、58，2.7%
8	惠济区	省体育中心板块	招商时代映江河	12	毛坯高层：14500-15200	无分期；贝壳，58，分销点位3.5跳4
9	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	12	高层毛坯143㎡17500、168㎡18000、192㎡19500	平销期优惠5%；分销：贝壳，58，3%
10	二七区	二七新城板块	招商林屿境	12	高层毛坯98㎡9400-10600	无首付分期；分销贝壳、58，佣金3.5%
11	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	11	高层精装18500，洋房精装25500	贝壳，分销：2.5%
12	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	10	高层毛坯16500-18000	贝壳，58佣金3%
13	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	10	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
14	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	9	毛坯11500-13000	贝壳，搜狐，58，佣金3万；安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次
15	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	7	精装14700-16500	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%
合计				194	/	/

3.1 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/项目信息

项目位于惠济区核心区域，迎宾路板块，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280m²，核心卖点：区位+河景资源+产品+国企保障，项目入市时间待定



位置	惠济区-迎宾路板块-香山东、滨河南路		
占地面积	89.26亩	容积率	2.85
总建筑面积 (万m²)	22.26	开发商	郑州惠鑫房地产开发有限公司 (铁建投&惠济城投)
绿地率	30.01%	总户	1019户
车位数	1435	车位比	1:1.408
物业类型	洋房、小高、高层	装修情况	毛坯
物业公司	暂无		
产品规划	规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层		
核心卖点	区位：惠济区核心位置，临近贾鲁河；产品：类四代纯改善型住宅；开发商：铁建投，国企开发		
节点	2024年9月10日铁建投城发花栖樾奠基仪式开启； 展厅：郑州市惠济区-英才街1号天地丽笙酒店一楼，已经开放，目前暂未开始蓄客。开盘时间及价格待定。		

3.2 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/土地信息

地块为金洼村城中村改造项目开发用地，位于香山路东、滨河路南，用地面积89.26亩，总建面22.2万m²，住宅建面16.5万m²，容积率2.85，绿化率30%。于2023年12月12日由郑州惠鑫房地产开发有限公司底价摘地，成交楼面价4119元/m²



花栖樾项目规划技术指标表			
项目	数值	单位	备注
总用地面积	59503.86	m²	
容积率	2.85	-	1.1 < R < 3.3
总建筑面积	222581.31	m²	
地上总建筑面积	169522.33	m²	
其中			
地上计容建筑面积	169315.12	m²	
住宅建筑面积	165585.47	m²	
其中			
住宅面积 (不含阳台)	154175.62	m²	
阳台面积	11409.85	m²	阳台按半面积计
商业	489.42	m²	位于4#楼地上1层及2层
出地面楼梯间	52.62	m²	位于9#楼东侧、17#楼东侧、18#楼东侧、19#楼西侧
屋顶水箱间	33.38	m²	位于19#楼屋顶
公共服务设施	3154.23	m²	
其中			
物业管理用房	725.90	m²	位于S1#楼地上1层局部、8#楼地上1层局部、15#楼地上1层及地上2层局部
社区便民店	420.07	m²	位于S1#楼地上1层局部、13#楼地上1层及2层局部、15#楼地上2层局部
社区卫生服务站	179.43	m²	位于15#楼地上1层及2层局部
居家养老服务设施	350.77	m²	位于15#楼地上1层局部
其中			
社区综合服务用房	418.55	m²	位于15#楼地上1层及2层局部、(包含200平方米社区服务站)
开闭所	140.16	m²	位于14#楼地上1层局部
变电室	792.88	m²	位于8#楼地上1层、14#楼地上1层、19#楼地上1层局部
通信综合接入机房	101.00	m²	位于S1#楼地上1层局部
治安联防站	25.47	m²	位于13#楼地上1层局部
地上不计容建筑面积	207.21	m²	
其中			
出地面坡道 (带顶盖)	207.21	m²	位于19#楼东侧非机动车坡道、2#楼西侧、14#楼北侧、15#楼南侧非机动车坡道

宗地编号	面积 (亩)	计容建面 (万m²)	位置	用途	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〕36号 (网)	89.26	16.93	香山路东、滨河路南	住宅	>1.1, <3.3	80883	80883	906	4119	0%	郑州惠鑫房地产开发有限公司 (惠济城投)	招拍挂	2023/12/12

3.3 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/配套资源

项目位于惠济区迎宾路板块，南侧即为贾鲁河，生态资源丰富，同时临近主干道花园北路、文化路、连霍高速出入口等；3公里范围内大配套成熟，商业、教育、医疗资源完善，但地块周边临近多个空地及在建项目，当前生活氛围较弱



类别	类型	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	主干道	贾鲁河北路	已通车	0.2
		花园北路	已通车	1.24
	地铁	2号线（金达路）	已通车	1.3
	高速口	花园路立交桥（连霍高速口）	已通车	0.93
教育	公立	郑州市惠济区金洼小学	已使用	1.21
		郑州市实验初级中学	已使用	0.46
	私立	河南省实验学校英才国际小学	已使用	0.85
		河南省实验中学英才校区	已使用	0.79
商业	大型商超	海亮时代ONE	已运营	1.5
		美景欢乐广场	已运营	2.8
医疗	三甲医院	河南省中医院惠济院区	已运营	1.95
		惠济区人民医院	已运营	3.8
生态	河流	贾鲁河	已运营	0.3
	公园	香山公园	已使用	0.9
		碧源月湖公园	已使用	3.8

3.4 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/产品配比

规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，其中洋房的主力户型173㎡四室总占比11.8%，小高的主力户型155㎡四室总占比28%，高层的主力户型四室131㎡总占比22.6%，280㎡复式六房稀缺，仅12套



产品面积占比情况					
产品类型	楼栋	面积(㎡)	户型	套数	套数占比
洋房	1/2/3#	173	四室两厅三卫	120	11.78%
		280	六室三厅三卫	12	1.18%
小高	8/9/15/16#	155	四室两厅两卫	286	28.07%
	5/6/7/10/12/13#	188	四室两厅三卫	136	13.35%
	6/7/10/11/12#	208	四室两厅三卫	102	10.01%
高层	17/18/19#	131	三室两厅两卫	230	22.57%
	17/18/19#	144	四室两厅两卫	124	12.17%
	17/18/19#	212	四室两厅三卫	9	0.88%
合计				1019	100%

产品类型	层数	楼栋	面积 (m²)	户型	套数 (套)	占比
洋房	11+1F	1#	173	四室两厅三卫	40	3.93%
			280	六室三厅三卫	4	0.39%
		2#	173	四室两厅三卫	40	3.93%
			280	六室三厅三卫	4	0.39%
		3#	173	四室两厅三卫	40	3.93%
			280	六室三厅三卫	4	0.39%
小高层	17F	5#	188	四室两厅三卫	34	3.34%
			188	四室两厅三卫	17	1.67%
		6#	208	四室两厅三卫	17	1.67%
			188	四室两厅三卫	17	1.67%
		7#	208	四室两厅三卫	17	1.67%
			188	四室两厅三卫	17	1.67%
		10#	208	四室两厅三卫	17	1.67%
			188	四室两厅三卫	17	1.67%
		11#	208	四室两厅三卫	34	3.34%
			188	四室两厅三卫	17	1.67%
		12#	208	四室两厅三卫	17	1.67%
			188	四室两厅三卫	17	1.67%
	18F	8#	155	四室两厅两卫	72	7.07%
			155	四室两厅两卫	72	7.07%
			155	四室两厅两卫	70	6.87%
			155	四室两厅两卫	72	7.07%
高层	20F	17#	131	三室两厅两卫	78	7.65%
			144	四室两厅两卫	42	4.12%
			212	四室两厅三卫	3	0.29%
		18#	131	三室两厅两卫	78	7.65%
			144	四室两厅两卫	42	4.12%
			212	四室两厅三卫	3	0.29%
		19#	131	三室两厅两卫	74	7.26%
			144	四室两厅两卫	40	3.93%
			212	四室两厅三卫	3	0.29%
合计					1019	100%

3.5 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/产品信息

2T2户设计，多开间朝南，南北双阳台增加面积赠送及舒适度，阳台外延0.7m宽花池，增加阳台进深，大客厅设计，视野通透

131m²三室两厅两卫



户型分析：

■ 计一半面积
■ 不计面积

优势：该户型三开间朝南，南向面宽约10.1m，采光充足，通风效果较好，南北双阳台设计，北侧生活阳台连接卧室和公卫，南侧均配备阳台和0.7m宽花池，阳台半赠送，花池全赠送，主卧套房设计，配备独立卫生间。

劣势：相对来说，户型房型方正度不够，北向开间较少，动静不分区，另外2T2户设计但非私家入户。

144m²四室两厅两卫



户型分析：

■ 计一半面积
■ 不计面积

优势：该户型三面宽朝南，南向总面宽约11.1m，均设计观景阳台+花池，四房设计，功能空间分配合理，南北双阳台，采光/通风效果好，门口独立玄关，保护户内空间的隐蔽性，阳台半赠送，0.7m花池全赠送。

劣势：与131m²户型存在一样的问题，方正度不够，北向开间较少，动静不分区，2T2户设计但非私家入户。

155m²四室两厅两卫



户型分析：

■ 计一半面积
■ 不计面积

优势：该户型南向三面宽设计，约12.5m南向大阳台，连通次卧、客厅、主卧，采光充足，南北双阳台设计，通风效果好，北侧多功能房和书房，使该户型的可改造性增强，同时书房配备飘窗，全赠送面积，增加得房率。

劣势：相对来说，北向的多功能房及书房空间太小，对多人口家庭而言，居住舒适度欠缺。

3.5 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/产品信息

阳台半赠送+飘窗花池全赠送，整体得房率在90-100%；188/208m²均设计270°转角式阳台，增加客厅视野宽展度

173m²四室两厅三卫



188m²四室两厅三卫



208m²四室两厅三卫



户型分析：

■ 计一半面积
■ 不计面积

优势：私家电梯入户，实用性及私密性强，方正户型，南向约13.2m三面宽设计，南北双阳台，通风效果好，卧室类四叶草状分布，增加居住的私密性，双套房，均配备独立卫生间，U型厨房设计，使得功能区划分明确，阳台半赠送，花池飘窗全赠送，得房率高。

劣势：南向次主卧的卫生间非明卫。

户型分析：

■ 计一半面积
■ 不计面积

优势：该户型最大亮点在于客厅为双面采光，阳台为270度转角设计，视野开阔，同时私家电梯入户。南向总面宽约15.2m，双主卧设计，南向主卧大套房，配备独立卫生间双台盆设计、U型衣帽间；南向卧室均有飘窗全赠送，北侧生活阳台连通双卧室，通风效果较好。

劣势：相对来说，花池的赠送面积较少，餐客厅的空间尺度一般。

户型分析：

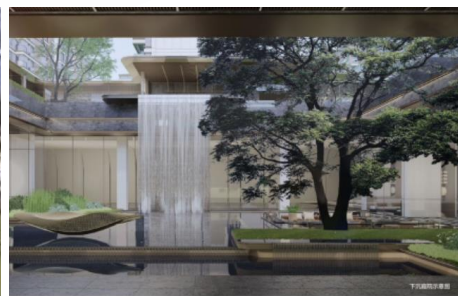
■ 计一半面积
■ 不计面积

优势：该户型设计南向L型观景阳台，整体形状与188m²非常相似，不同点在于，北向生活阳台只连通次卧和厨房，餐厅岛台设计，南向双套房设计，南向总面宽约17.1m。

劣势：南向次主卧卫生间为暗卫。

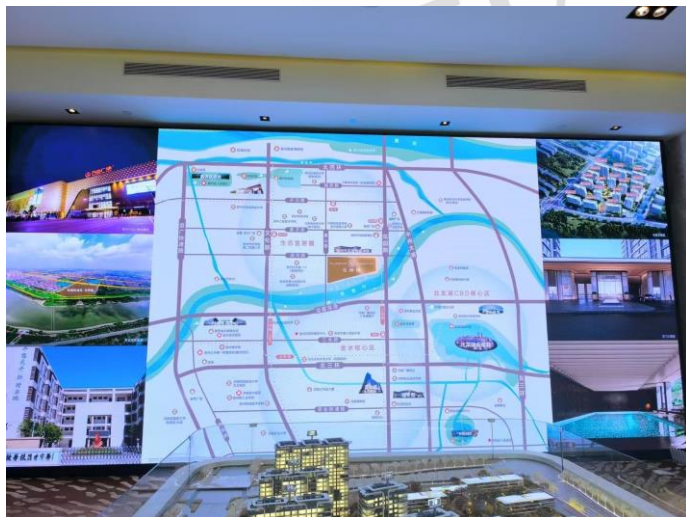
3.6 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/内部规划

社区主大门位于南侧，面朝贾鲁河，现规划宽68m，打造酒店沉浸式归家体验，进入大门为1600m²会所，同时配备小面积水系，会所内部有恒温泳池、瑜伽室、私宴厅等功能，项目采用公建化外立面，材质为铝板搭配真石漆，大面积玻璃幕墙，配置较高



3.7 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/售楼部展示

该项目售楼部目前位于郑州市惠济区花园北路与滨河路交会处天地丽笙酒店一楼，为展厅，整体面积较小，内部有沙盘、区位图等道具，同时配有茶水区，休息区，无样板间及景观展示区；正式售楼部位于项目南大门会所处，预计25年6月前建成开放



3.8 新盘案例—铁建投城发·花栖樾/总结

总体来看，该项目位于惠济区核心板块，大区位及配套相对完善，整体定位纯改善，河景房优势突出，户型设计高赠送、产品配置标准高，国企加持；但周边小区位目前生活氛围欠缺，户型设计有瑕疵，存在一定弊端

优势：

- 1、该项目整体区位优势明显，位于惠济核心板块，周边大配套成熟且齐全，另外临近贾鲁河，属于稀缺河景房；
- 2、项目定位纯改善，户型面积在131-280m²，设计多阳台及花池+飘窗实现高赠送，整体得房率在90-100%；产品配置标准较高，采用公建化外立面，铝板加真石漆，配备1600m²会所；
- 3、开发商为国企铁建投，交付力有保障。

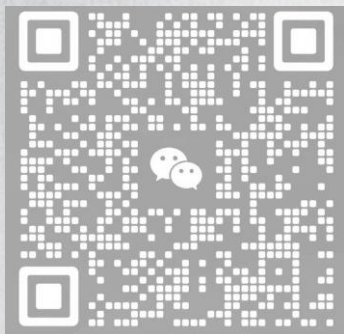
劣势：

- 1、该项目周边配套资源分散，临近地块多有空地和在建项目，小区位来看，略显荒凉；
- 2、户型存在些许瑕疵，131/144m²户型不方正，155m²北向的多功能房和书房较小；173和208m²均存在暗卫设计，客户会存在一定的抗性。

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!



周先生 :15093608175

