

# 郑州房地产市场周报

**【2025年第46期】**

(11月10日-11月16日)

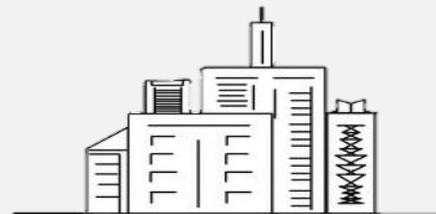
# 目录



政策解读



规划公示



楼市表现



楼盘动态

# 核心结论

## 1 政策解读

- 1、多地积极优化政策促进房地产市场平稳向好：近期央行强调支持个人征信修复重获购房贷款资格；各地因城施策，持续推出稳楼市与公积金优化调整政策；另外，重庆/湖南/山东等地通过专项债券收回收购存量闲置土地与存量商品房，助于加快市场供需平衡修复，促进市场平稳向好

## 2 规划公示

- 1、郑州中原区碧沙岗板块新增1住宅地块批前公示
- 2、郑州高新区冉屯路板块“雅著轩”地块规划公示

## 3 楼市表现

- 1、预售供应：5个项目预售前公示释放401套房源，约5.73万㎡
- 2、市场表现：上周新盘首开拉升成交量，本周认购下降，整体数据回归平销水平；新品改善型优质项目青睐度高，客户较为理性，区域对比跨度大，客户观望情绪浓厚，转化难
- 3、本周3代宅促销+高佣加持，认购量上升；另外高性价比项目转化突出，位列榜单前排

## 4 楼盘动态

- 1、中心区板块越秀·郑轨金水观萃加推高层5#，共计44套房源，去化20套，去化率45%；经开区金沙湖板块和谐山和府项目，平推别墅房源，推出21套，去化2套，去化率10%
- 2、央璟阁（通派热电厂地块）公示案名“通派龙湖御潮云上”周六展厅开放并启动验资定存5万享开盘优惠，预计12月底首开
- 3、西美招商雲启，本周售楼部开放，启动入会
- 4、越秀金水云启，本周实体样板间开放，启动入会冻结2万，开盘享98%优惠，预计11月底首开

# 1.1 政策解读：多地积极优化政策促进房地产市场平稳向好

近期央行强调支持个人征信修复重获购房贷款资格；各地因城施策，持续推出稳楼市政策与公积金优化调整政策；另外，重庆/湖南/山东等地通过专项债券回收收购存量闲置土地与存量商品房，助于加快市场供需平衡修复，促进市场平稳向好

◆ 国常会部署促消费政策措施，央行强调支持个人修复信用的政策措施，财政部强调加大“投资于人”力度明确“研究实施支持个人修复信用的政策措施”，有助于帮助符合条件的居民修复信用，部分因疫情导致征信逾期但有实际购房需求和还款能力的人群，将重新获得购房贷款资格，释放住房消费潜力，同时，该政策也有助于修复市场预期，提升市场信心。

各地 房地产 政策 优化 公布	重庆	<p>重庆印发《进一步清理消费领域限制性举措持续扩大消费若干措施》：</p> <p>①<b>优化购买存量住房的公积金提取方式</b>：职工使用住房<b>贷款购买</b>我市行政区域内<b>存量自住住房</b>且经网签备案的，可申请提取住房<b>公积金直接支付购房首付款</b>。</p> <p>②<b>放宽全款购房的公积金提取条件</b>。本通知印发之日起，职工以自有资金一次性付清购房价款购买自住住房的，可自购房之日起满半年后每年提取一次住房公积金，提取办理时限<b>由两年放宽至五年</b>，提取范围放宽至本人、配偶、子女以及本人与配偶双方的父母，合计提取金额不超过购房总价款。</p>
	福州	<p>福州关于进一步加强商品房销售管理的通知：</p> <p>①房企<b>申请预售许可前须制定并公示8项内容的预售方案</b>：包含项目基本情况、建设进度、价格区间、销售计划、投诉纠纷处置预案、签约付款流程及物业服务方案等</p> <p>②<b>开盘时住建、登记中心将驻场核查信息公示</b>、明码标价、资金监管、沙盘及样板房合规性。对违反方案销售或未按规定制定方案的企业，暂停预售许可、暂停监管协议签订，并联合市场监管等部门依法处置。</p>
	黄冈	<p>黄冈优化公积金政策：</p> <p>①<b>缴存职工购买新建商品房为现房的，最高贷款额度上浮20%</b>，即：单缴存职工家庭公积金贷款最高额度为84万元，双缴存职工家庭公积金贷款最高额度为120万元。</p> <p>②<b>育有6岁以下幼儿的缴存职工家庭</b>，可申请提取公积金用于住房“适儿化”改造，每个账户<b>累计提取金额不超过5万元</b>。</p> <p>③<b>无房职工</b>，在房屋租赁合同已登记备案的情况下，可委托公积金中心(办事处)<b>每月划转住房公积金直接支付房租，每年不超过3万元</b>，其中公共租赁住房、保障性租赁住房按实际租金支付。</p>
	天津	<p>天津印发《天津市<b>公共租赁住房</b>管理办法》：明确轮候<b>满5年且仍符合条件者可跳过摇号直接配租</b>。</p>
	惠州	<p>惠州发布落户新规：</p> <p>指出，持有我市自有合法产权住宅房屋，或无自有合法产权住宅房屋但申请时在我市参保且<b>连续居住半年以上的非本市户籍人员，可申请落户惠州</b>，其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母，可随迁落户。</p>
	上海	<p>启动<b>规范网上房地产信息传播秩序专项整治行动</b>：</p> <p><b>重点整治网站平台、“自媒体”账号、房地产中介等在网上发布和传播唱衰上海楼市、歪曲解读政策虚假低价房源和恶意泛化炒作等违法违规信息</b>，坚决打击利用网站平台操纵价格、误导预期、博取流量、扰乱市场秩序等行为。</p>

◆ 根据不完全统计，自5月以来，四川、浙江、山东、湖南相继落地发行专项债券用于收购存量商品房用作保障性住房。11月13日湖南发行超6亿元专项债券收购存量商品房用作保障性住房，为全国第四个落地专项债收购存量商品房的省份。

# 2.1 规划公示：本周新增1住宅用地批前公示，中原区碧沙岗板块

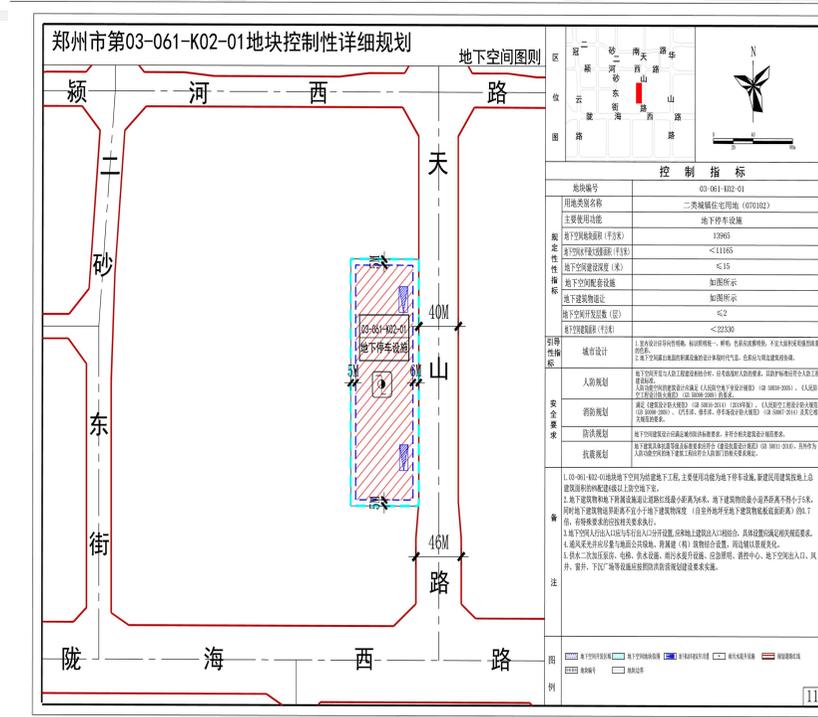
三环内新增1块住宅批前公示用地，位于中原区碧沙岗板块，原昆仑望岳三期地块，占地面积1.8公顷，其中住宅用地1.4万m<sup>2</sup>（约合21亩），容积率<1.3，建筑密度<30%，绿地率>30%，建筑高度<27米；根据指标预计该地块将设8-9F低密洋房产品

地块控制指标表

地块编号	用地性质	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	机动车停车位配建标准	非机动车停车位配建标准	地下空间开发利用		
								地下主要使用功能	地下空间开发层数(层)	地下空间开发深度(米)
03-061-K02-01	二类城镇住宅用地(070102)	<1.3	<30	>30	<27	见备注	≥1.5 车位/户	地下停车设施	≤2	≤15

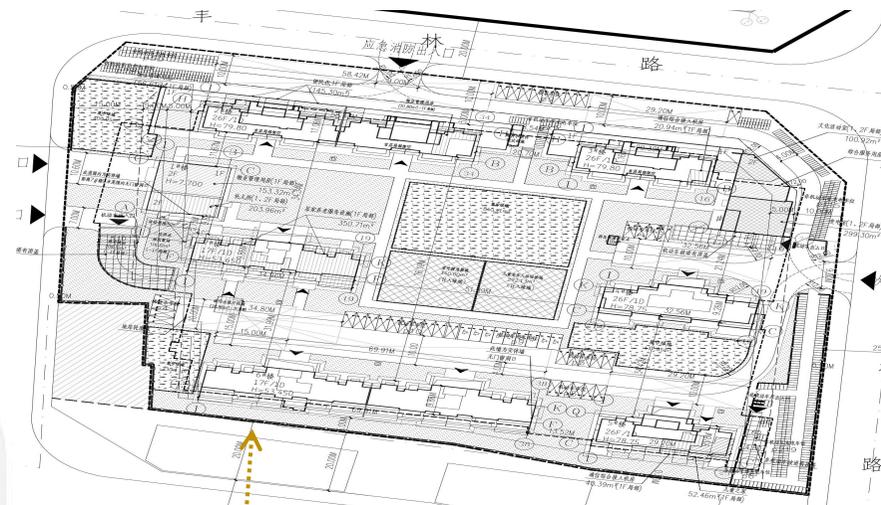
备注：二类城镇住宅用地机动车按照≥1 车位/百平方米建筑面积（套型建筑面积≤70 平方米的户型）、≥1 车位/户（70 平方米<套型建筑面积≤90 平方米的户型）、≥ 1.1 车位/户（90 平方米<套型建筑面积≤144 平方米的户型）、≥1.5 车位/户（144 平方米<套型建筑面积≤180 平方米的户型）、≥2.0 车位/户（套型建筑面积>180 平方米的户型）。

项目名称:	郑州市第03-061-K02-01地块控制性详细规划
土地编号	03-061-K02-01
用地类别:	城市建设用地
用地位置:	郑州市中原区颍河西路、二砂东街、陇海西路、天山路所围合街坊的东部
建筑面积:	总面积1.8公顷，住宅地块面积13965m <sup>2</sup> （约合21亩）
容积率	<1.3
建筑高度	<27米
绿地率	>30%
竞争项目	万科山河道三期待入市、中海时光之境精装在售

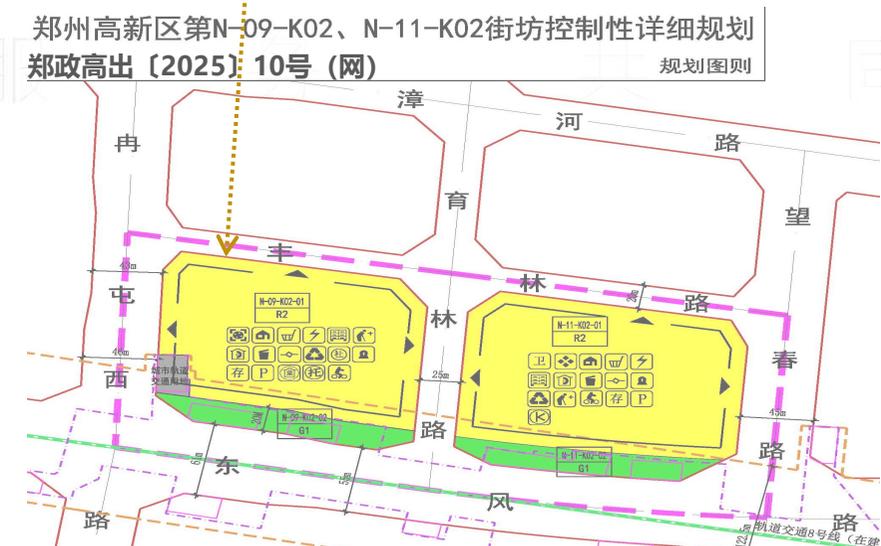
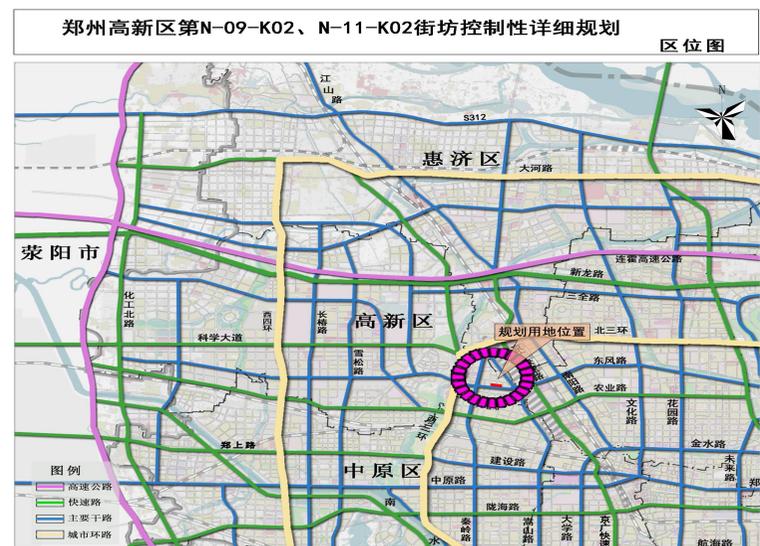


## 2.2 规划公示：高新区冉屯路板块“雅著轩”地块规划公示

高新区冉屯路板块，雅著轩地块规划公示，用地面积28.5亩，住宅计容建面4.6万m<sup>2</sup>，容积率2.49，建筑密度19.91%，绿地率35.01%，成交楼面价4709元/m<sup>2</sup>，溢价6%；规划2栋17F小高+4栋26F高层四代产品，周边竞品郑轨云麓在售1.25-1.4万/m<sup>2</sup>



项目名称	雅著轩N-09-K02-01地块住宅项目
开发公司	巩义市兴瑞置业有限公司
用地面积	19016.12m <sup>2</sup> (28.5亩)
计容建面	46103.89m <sup>2</sup>
用地位置	东风路北、育林路西
容积率	2.49
建筑密度	19.91%
绿地率	35.01%
户数	353
竞争项目	郑轨云麓在售



### 3.1 楼市表现—预售前：公示5个项目，释放401套，约5.73万m<sup>2</sup>

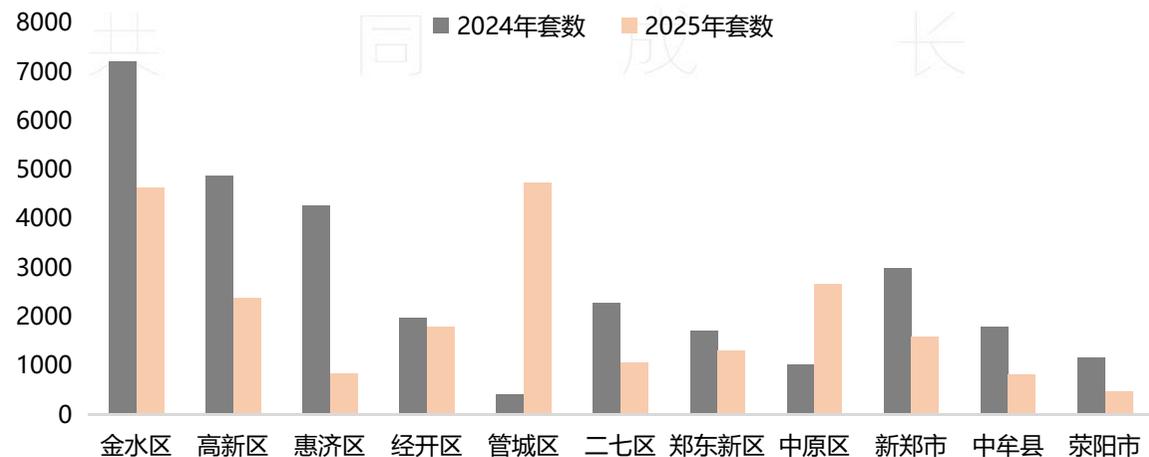
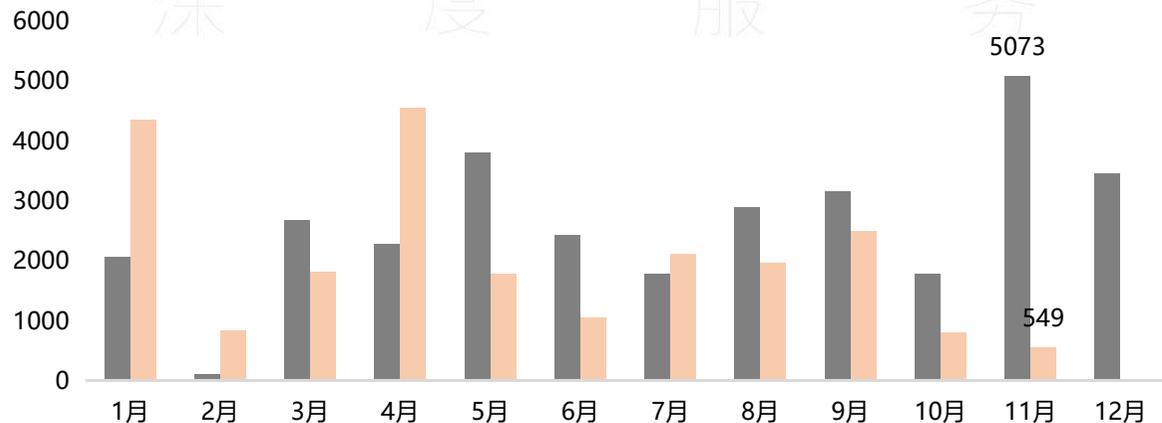
本周大郑州新增5个项目预售前公示，分别是金水区越秀郑轨金水观萃，中原区通派龙湖中原颂·開元，高新区高新华曦府/西美招商雲启，惠济区招商嵩云序，共计401套房源，约5.73万m<sup>2</sup>，均为今年刚入市四代宅产品项目

区域	公示时间	项目名称	板块	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
金水区	2025/11/10	越秀郑轨金水观萃	中心区板块	5#	44	0.69	高层128m <sup>2</sup> 三房、143/169m <sup>2</sup> 四房、195m <sup>2</sup> 五房	占地31.38亩，容积率2.52，规划2栋11-15F小高产品，4栋23-26F高层产品	待售
中原区	2025/11/12	通派龙湖中原颂·開元	碧沙岗板块	6#	24	0.46	高层165m <sup>2</sup> 、洋房189m <sup>2</sup>	二期占地27.94亩，容积率2.49，规划1栋8F洋房、2栋12F小高层及2栋26F高层，共276户	待售
高新区	2025/11/14	高新华曦府	冉屯路板块	16#	60	0.86	高层/小高层143/168/192m <sup>2</sup> 四房	占地面积约116亩，容积率3.8，分为二期开发，规划15栋25-33层的高层、1栋17层小高，共1775套	待售
	2025/11/13	西美招商雲启	高新新城板块	6/7#	125	1.62	建面约103-143m <sup>2</sup>	占地87.5亩，容积率2.99，绿地率30.01%，建筑密度19.11%，18栋住宅（9栋33层高层、1栋27层高层、8栋17层小高）	待售
惠济区	2025/11/14	招商嵩雲序	南阳路板块	5#/8#	148	2.11	高层面积约135m <sup>2</sup> ，洋房面积约165m <sup>2</sup>	占地40.38亩，容积率2.99，规划3栋31层/26层高层+3栋8F洋房	待售
合计					401	5.73			

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)

2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

截止2025年11月累计预售22322套，同比2024年(28023套)下降20%

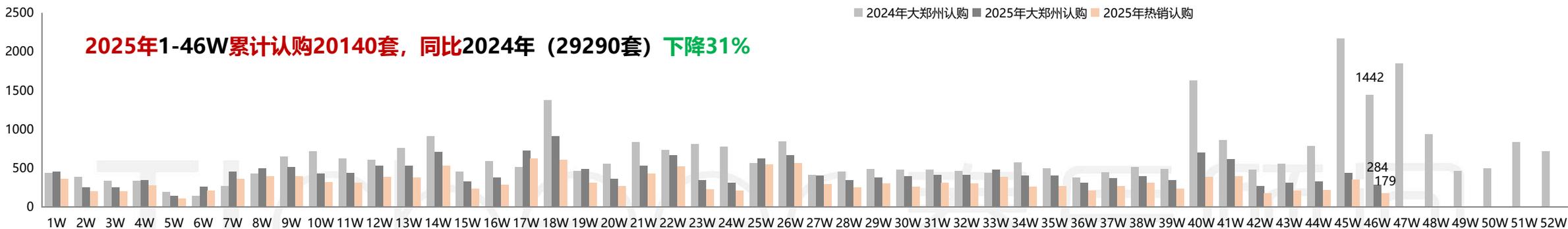


数据来源：11月2周(11.10-11.16)泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

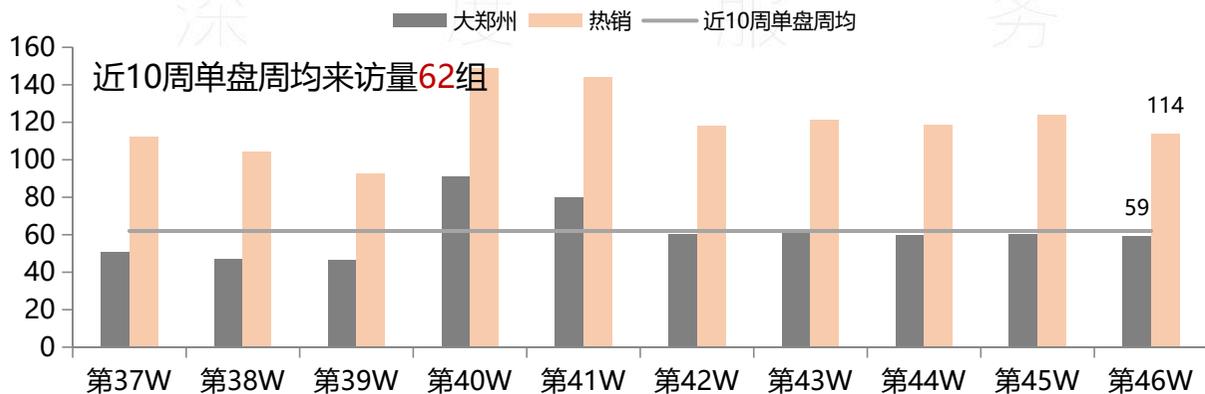
# 3.2 楼市表现—认购分析：上周新盘首开拉升成交量，本周回归平销水平

新品改善优质项目青睐度高，客户观望情绪浓，对比跨度大，转化难，上周开盘拉升成交量，本周成交回归平销水平，认购总量284套，环比下降-35%，同比去年周认购1442套下降-80%，其中热销盘占总成交63%

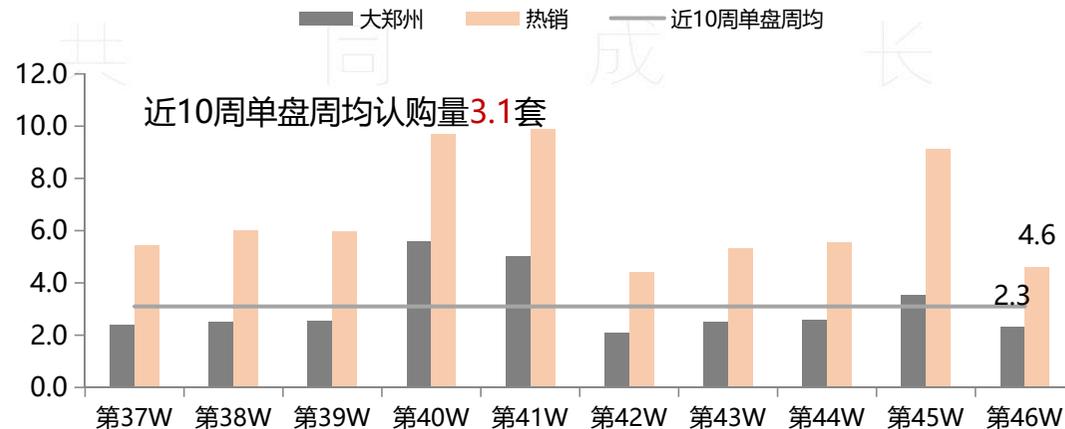
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



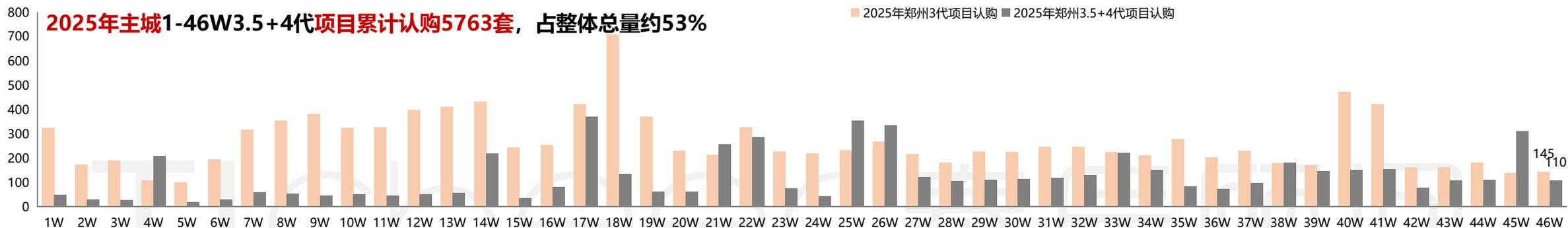
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：11月2周（11.10-11.16），大郑州实际监控在售项目126个；热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

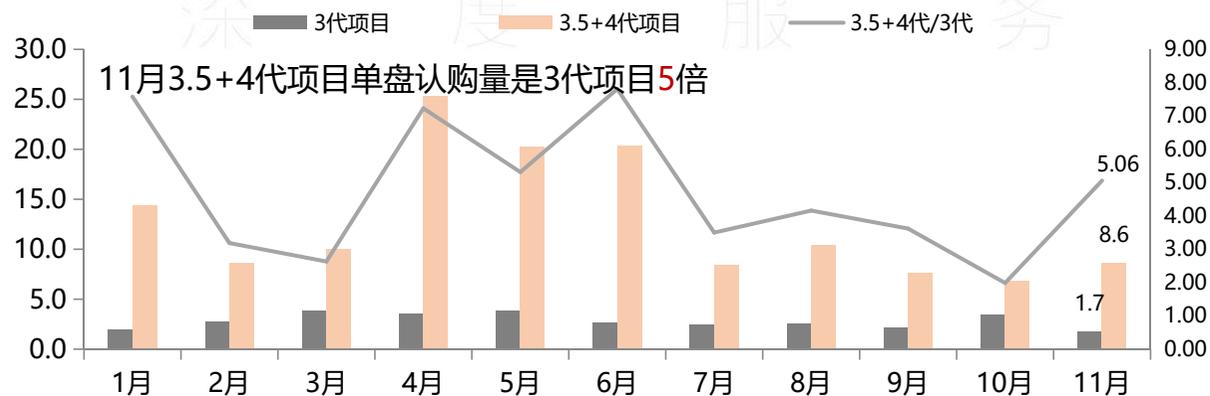
### 3.3 楼市表现—结构分析：本周3代宅促销+高佣加持，认购量上升

本周3代宅促销+高销“以价换量”认购145套，超3.5代+4代认购量的32%；3.5代+4代产品认购总量110套，环比-65%

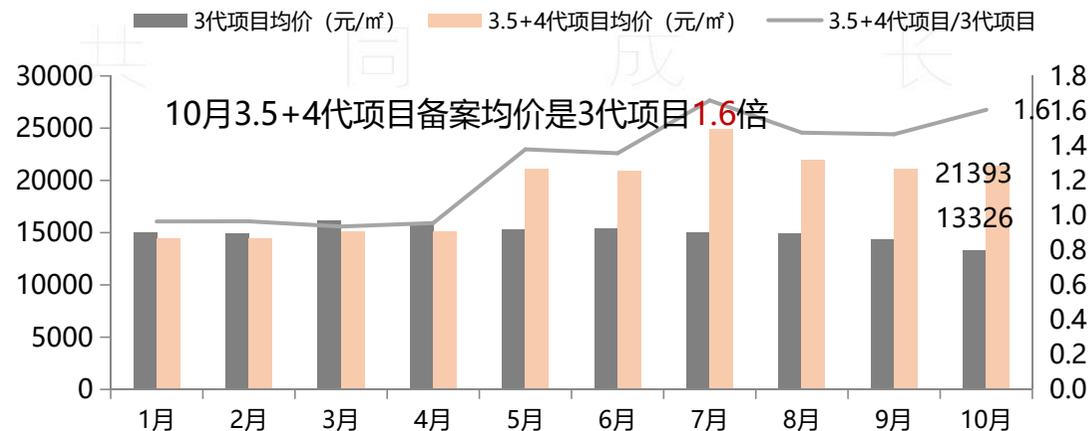
2025年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



2025年郑州主城新房月度单盘分项目类型认购量走势图



2025年郑州主城新房月度分项目类型备案价格走势图



数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：11月2周（11.10-11.16），3代实际监控在售项目80个；3.5+4代项目20个，区域包含市内八区

### 3.4 楼市表现—认购榜单：高性价比项目转化突出，位列榜单前排

本周销售TOP15项目成交136套（上周339套）下降-60%，榜单门槛为5套，高性价比项目以高转化量位列榜单前排

2025年11月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/㎡)	政策/分期(异动标红)	特价房	分销
1	越秀·郑轨金水观萃	金水区	中心区板块	20	加推5#	高层19000-22000	定存5万，优惠2%；开盘优惠2%；按时签约优惠2%；车住同售额外优惠2%	—	自渠+全民经纪人/抖音CPS/58, 1.5-1.8%
2	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	15	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠1%	—	贝壳/58, 分销提佣4%, 全民佣金1%
3	招商揽阅	惠济区	惠济板块	14	性价比+新盘热度	高层11500-13500 洋房16000-18000	认购优惠98折, 按时签约再享98折	—	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
4	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	12	特价房	均价10500-13800	不限楼层; +1万送车位 分期情况: 首付2万, 剩余全贷款	特价房10066	贝壳, 佣金6-8%
5	万科翠湾中城三期	惠济区	省体育中心板块	10	特价房+高佣	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58, 涨佣3跳3.5%
6	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	8	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	限时优惠2%	成交包含润园, 润园降价后价格10200-10500	贝壳, 佣金2%
7	正弘序	高新区	高新老城板块	8	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	—	—	贝壳/58, 佣金1.3%
8	富田城九鼎公馆	管城区	金岱板块	8	特价房	8600起	首付1万, 剩余可全款; 买房送车位	特价房8600起	贝壳/58, 佣金4-4.5%; 成交前五3000元成交奖
9	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	7	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	限时3%优惠	特价房10999起精装 双11推出五套一口价房源	贝壳/58, 佣金4%
10	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	6	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	—	降价1000至17500	贝壳佣金上涨0.5%至3.0%
11	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	6	限时优惠+高佣	高层12000-13000 小高层14000-16000 洋房16000-18000	限时优惠2%+成交送客户最高1万京东家电	—	佣金1.2%+成交奖4.5/5.5万随佣发
12	招商高雲序	惠济区	南阳路板块	6	产品+特价	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	限时98折优惠订房礼, 成交送价值1600元私教券, 成交砸金蛋礼送精美品牌家电, 直播间抢双十一专属18888元购房优惠券	—	招商置业/58/贝壳/CPS分销佣金2%, 全民经纪人佣金高层4万洋房6万
13	美盛大港湾(中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	6	地段+教育+政策	中环壹号毛坯15600-18500 臻湾一品精装16400-16600、	首付分期5万, 26年九月前付清, 月供补贴15个月, 最高补贴1万、1.2万/月, 16400元/㎡起, 复访100元购物卡	中环: 集团特批额外97折优惠, 分销点位3% 臻湾一品: 集团特批1%, 5#楼额外2%	分销点位3% 分销5千购物卡
14	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	5	低价+限时优惠	均价11000-12000	购买5#、6#楼房源送价值约1200元/m' 圣都家装, 购买1#、4#楼房源送负二标准车位1个, 购房即享98折超值钜惠	—	贝壳, 5万/套
15	亚星观樾	二七区	二七新城板块	5	产品	高层11600-13700 洋房15500-16500	认筹一万可享额外98折优惠	—	贝壳/58佣金1.5%
合计				136					

# 4.1 越秀·郑轨金水观萃：推出5#号楼44套，去化20套，去化率45%

2025年11月16日，推出高层5#，共计44套房源，去化20套，去化率45%，毛坯交付，5#号楼价格19000-22000元/m<sup>2</sup>



- ◆ **加推情况：**11月16日加推5#楼，共推出44套，去化20套，去化率45%
- ◆ **推出户型：**143m<sup>2</sup>四室两厅三卫22套/ 169m<sup>2</sup>端厅四室两厅三卫22套
- ◆ **价格情况：**143m<sup>2</sup>四室19000-21300，169m<sup>2</sup>端厅四室20500-22000
- ◆ **优惠政策：**优惠体系：定存5万，优惠2%；开盘优惠2%；按时签约优惠2%；车住同售额外优惠2%；
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**自渠+全民经纪人/抖音CPS/58，佣金点位143m<sup>2</sup>1.5%，169m<sup>2</sup>1.8%
- ◆ **加推分析：去化一般**
  1. 金水城芯双地铁（3号线/7号线+双学区（优胜路小学+七中）+ 四代宅设计+越秀&郑轨双国企背书，卖点突出
  2. 首开基本全清，本次加推延续首开热度，加推房源主要承接首开未选到房源客户，基本无新增蓄客，故去化一般

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积m <sup>2</sup>	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格元/m <sup>2</sup>
高层	5#	1D	2T2	24F+23F	143+169端厅	143m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	22	14	64%	19000-21300
						169m <sup>2</sup> 端厅四室两厅三卫	22	6	27%	20500-22000
<b>合计</b>							<b>44</b>	<b>20</b>	<b>45%</b>	<b>19000-22000</b>

5#楼偶数层平面图



143m<sup>2</sup>四室两厅三卫

5#楼奇数层平面图



169m<sup>2</sup>四室两厅三卫

## 4.2 和谐山和府一加推表现：推出21套，去化2套，去化率10%

纯低密别墅产品稀缺性极强，叠加金沙湖环境资源及内部高端配套，产品优势突出，本次推出最后两栋9/10#楼共21套别墅产品，无蓄客平推，整体去化2套，去化率10%

- ◆ **加推情况：**11月15日加推9/10#楼，共推出21套，去化2套，去化率10%。
- ◆ **推出户型：**上叠176㎡四室两厅三卫、大平层216㎡四室两厅三卫、下叠380㎡双玺墅、合院330㎡
- ◆ **价格情况：**上叠2.46-2.75万元/㎡、大平层2.2-2.4万元/㎡、下叠2.8-3.1万元/㎡、合院3.5-3.6万元/㎡（毛坯）
- ◆ **优惠政策：**无
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**58/贝壳/cps，佣金3%
- ◆ **加推分析：**

- 1) 项目纯低密别墅产品在郑州主城区稀缺性极强，叠加金沙湖环境资源及内部高端配套，产品优势突出，周边无竞品；
- 2) 前期客户反应下叠190㎡面积偏小，应客户需求调整，本次最后两栋9/10#，将下叠合并调整为380㎡产品，毛坯样板间本周同步开放，无蓄客平推，共去化2套



户型构成示例



楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	去化套数	去化率	成交价格
9/10#	2/4	1T1	4/5	上叠176㎡四室两厅三卫	10	1	10%	2.46-2.75万元/㎡
				大平层216㎡四室两厅三卫	5	0	0%	2.2-2.4万元/㎡
				下叠380㎡双玺墅	5	1	20%	2.8-3.1万元/㎡
				合院330㎡四室三厅四卫	1	0	0%	3.5-3.6万元/㎡
<b>合计</b>					<b>21</b>	<b>2</b>	<b>10%</b>	<b>/</b>

本次加推9/10#将此前190+190㎡下叠产品合并调整为380㎡新产品

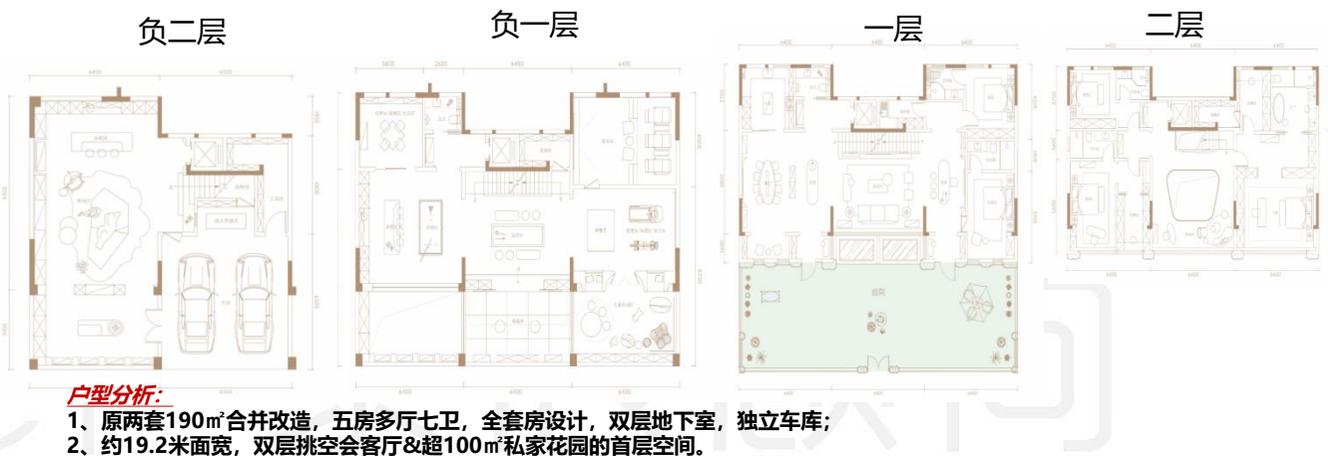
# 4.2 和谐山和府一加推产品:上叠176㎡/大平层216㎡/双玺墅380㎡/合院330㎡ Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本次加推产品除380㎡双玺墅为新品（原2套190㎡下叠应客户需求合并改造）外，其他产品往期均有销售

## 上叠176㎡



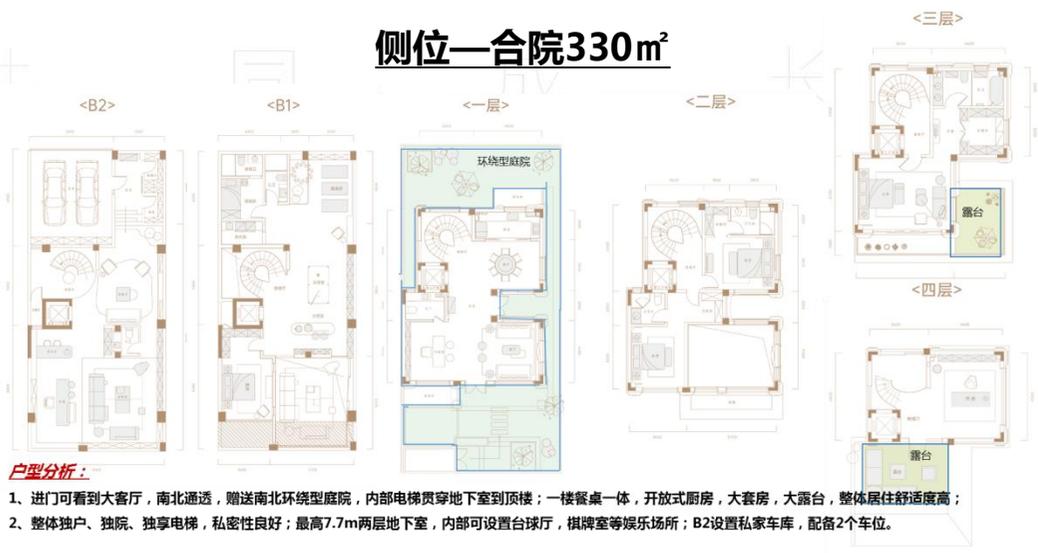
## 下叠380㎡



## 中间一大平层216㎡

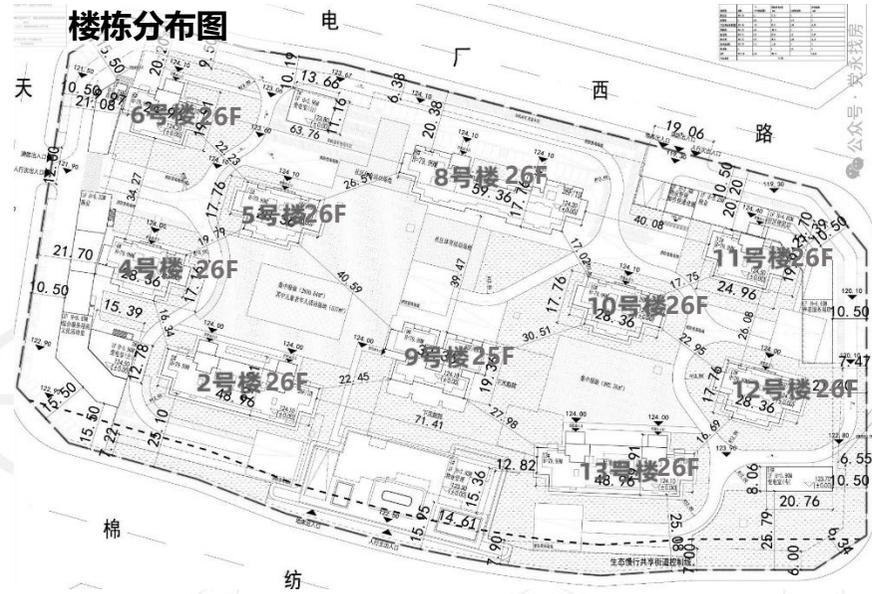


## 侧位一合院330㎡



# 4.3 新盘动态：通派龙湖御潮云上，展厅开放并启动验资，预计12月底首开

项目位于中原区-碧沙岗板块（三环内），占地54亩，计容建面9.06万m<sup>2</sup>，容积率2.49，成交楼面价5016元/m<sup>2</sup>，本周展厅开放同时启动验资定存5万享开盘优惠，预计12月底首开



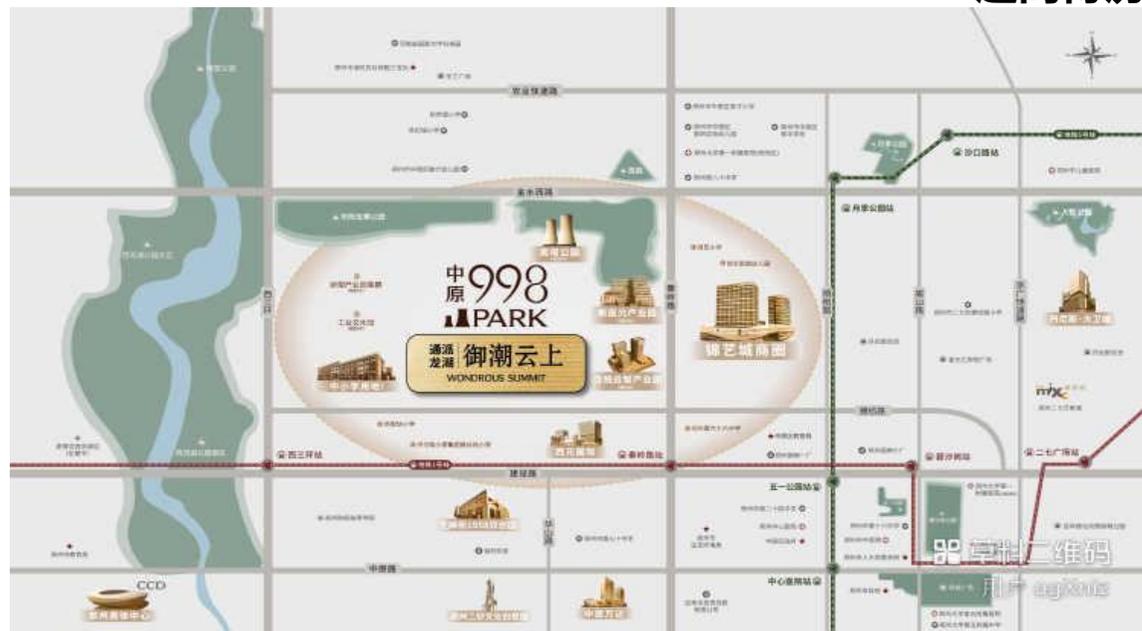
项目名称:	通派龙湖御潮云上	
建设/用地单位:	郑州豫城文臻置业有限公司	
用地类别:	城市建设用地	
用地位置:	棉纺西路北、天山东路	
总建筑面积:	135784.36m <sup>2</sup>	
地上总建筑面积:	108609.54m <sup>2</sup>	
计容建筑面积:	90602.04m <sup>2</sup>	
住宅建筑面积:	88566.02m <sup>2</sup>	
其中	架空层面积:	530.28m <sup>2</sup>
	绿化阳台:	12544.95m <sup>2</sup>
容积率:	2.49	
绿地率:	35.01%	
建筑密度:	19.99%	
总户数:	671套	
停车位:	810个	

地块信息：郑政出〔2024〕25号（网）

使用权面积 (亩)	计容建面 (万m <sup>2</sup> )	用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	买受人	成交时间
54.49	9.06	住宅	2.49	836	5016	0%	郑州豫城文臻 置业有限责任 公司	2025/2/8

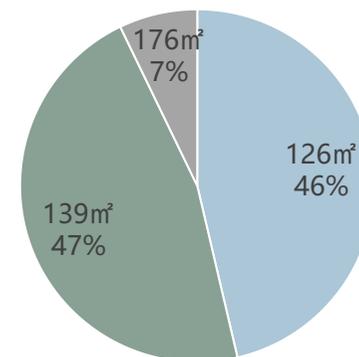
## 4.3 新盘动态：纯高层四代宅改善产品，超高得房率110-140%

规划10栋25/26F纯高层产品，分三个面积段126-139-176m<sup>2</sup>，总户数671户，126/139m<sup>2</sup>为产品主力，占总套数93%，超高得房率110-140%



类型	楼栋	单元	梯户	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	分楼栋套数
高层	2#	2D	2T2	26F	126	104
	4#	1D	2T2	26F	139	52
	5#	1D	2T2	26F	139	52
	6#	1D	2T2	26F	126	52
	8#	2D	2T2	26F	139	104
	9#	1D	2T2	25F	176	48
	10#	1D	2T2	26F	139	52
	11#	1D	2T2	26F	126	52
	12#	1D	2T2	26F	139	52
	13#	2D	2T2	26F	126	103
合计						671

各面积段产品套数占比



# 4.3 新盘动态: 约1208 m<sup>2</sup>下沉庭院+1900 m<sup>2</sup>私属会所+最大约78 m<sup>2</sup>空中院落

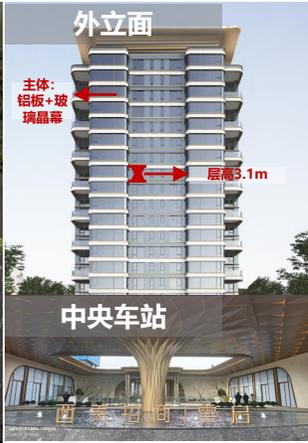
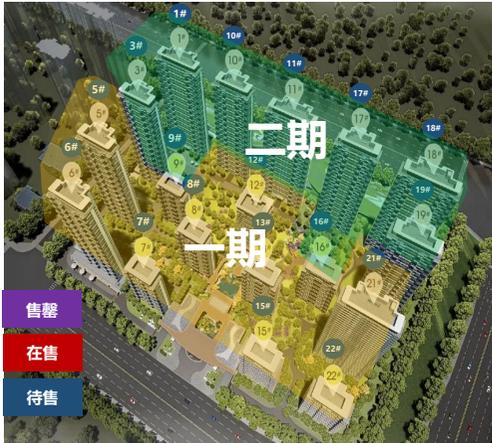
## 超百米大门设计+酒店式入户大堂+车马厅+全景舱四代宅+国际标准7.1米篮球羽毛球双场馆



# 4.4 新盘动态：西美招商雲启，周日售楼部开放启动入会

11月16日售楼部开放启动0元入会；预计推售6#高层，7/8#小高层，预计高层价格103m<sup>2</sup>10800-11000元/m<sup>2</sup>，134m<sup>2</sup>11000-11900元/m<sup>2</sup>，小高143m<sup>2</sup>12600-14100元/m<sup>2</sup>；核心卖点：四代宅年轻化社区+双会所制+中央车站+双学府，

项目位于高新老城区，原恒大城五期，高新城投+招商代建，规划10栋27/33F高层，8栋17层小高层；



配套：高端配置，近2万m<sup>2</sup>中央景观区，地下会所约1800m<sup>2</sup>+约400m<sup>2</sup>下沉庭院+约800m<sup>2</sup>架空层  
双学府：郑大实验小学(恒大城校区)、复新实验中学，另外距枫杨外国语约1公里，距郑州外国语约2.3公里

开发商	高新城投/招商代建
占地面积	占地88亩
容积率	2.99
建筑面积	计容建面17.51万m <sup>2</sup>
土地信息	郑政出(2017)8号 于2017年4月份摘地，楼面价2109元/m <sup>2</sup> ，溢价率0%
总户数	一期518套+二期831套； 总共1349套
产品	103/120/134/143/175m <sup>2</sup>
物业类型	10栋27/33F高层，8栋17层小高层
装修	毛坯
得房率	综合得房率101-134%
核心卖点	四代宅年轻化社区+双会所制+中央车站+双学府 配套：约7.8米高、100米奢宽大门；高新首个「中央车站」，星级酒店礼宾体验
目前阶段	11月16展厅开放，并启动0元入会

高层 103三室两厅两 (中厅)



高层 120m<sup>2</sup>三室两厅两卫 (边厅)



高层 134m<sup>2</sup>四室两厅两卫 (边厅)



小高层 143m<sup>2</sup>四室两厅三卫



小高层 175m<sup>2</sup>五室两厅三卫



整体产品103-175m<sup>2</sup>的三房/四/五房，综合得房率101-134%



# 4.5 新盘动态：越秀金水云启，实体样板开放并启动入会，预计11月底开盘

11月16日，越秀金水云启样板间开放，原为金水区路砦城改安开混合用地，安置部分现已转为商品房；规划11栋24-26层高层+1所幼儿园，本周日启动冻结2万开盘享98%折优惠，预计11月底开盘，核心卖点：区位+交通+四代高得房率产品+高端会所



开发商	郑州越武房地产开发有限公司
占地面积	占地56亩
容积率	2.49
建筑面积	计容建面13.16万㎡
土地信息	成交楼面价4700元/㎡
总户数	956户
产品	108-129-149-189㎡
物业类型	高层
装修	毛坯
得房率	综合得房率93%-130%
核心卖点	金水北纯四代住宅，最高得房率130%，高配套标准，中央车站、立体城市会客厅、约2000㎡高定会所+800㎡泛会所
目前阶段	11月16展厅开放，启动冻结2万开盘享98%折优惠



■ 不计入产权面积      ■ 一半计入产权面积

整体产品108-129-149-189㎡，综合得房率93-130%

## 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  
13653868757

