

郑州房地产市场周报

【2025年第02期】

(01月06日-01月12日)

目录



政策解读



土地市场



楼市表现



新盘案例

河南省政府与自然资源部报请批准《郑州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，国务院正式批复。明确提出了到2035年郑州市在国土空间利用上的具体目标，开启郑州国土空间发展新征程

《规划》中提到郑州是河南省省会，中部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，要发挥中部先进制造业基地、商贸物流中心、对外开放门户和区域性科技创新高地等功能。

关键指标与安全底线

- 1 耕地与农田保护：到 2035 年，耕地保有量≥283.11 万亩，永久基本农田保护面积≥208.52 万亩。
- 2 生态红线：生态保护红线面积≥547.02 平方千米，严守生态屏障。
- 3 开发边界：城镇开发边界面积≤2074.69 平方千米，合理控制城市扩张。
- 4 资源集约利用：单位国内生产总值建设用地使用面积降≥40%，2025 年用水总量≤24.1 亿立方米，提升资源利用效率。

发展格局构建要点

- 城乡体系优化：构建协调融合城镇体系，提升中心城区，推进港区产城融合，推动中牟与开封联动发展，强化巩义、登封等辐射带动能力
- 生态保护修复：筑牢嵩山生态屏障，保护修复矿区、黄河南岸生态系统保护，严格索须河、贾鲁河等河湖水域空间管控，恢复湿地功能。
- 产业与交通支撑：保障产业空间，打造国际航空、铁路枢纽，完善联运通道与综合交通，严控地下水开采。
- 城市特色彰显：保护文化遗产加强登封“天地之中”历史建筑群、大运河（通济渠郑州段）等世界文化遗产和红色文化遗产保护），管控建筑空间要素，构建整体保护体系。

1.2 政策解读：关于印发《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》

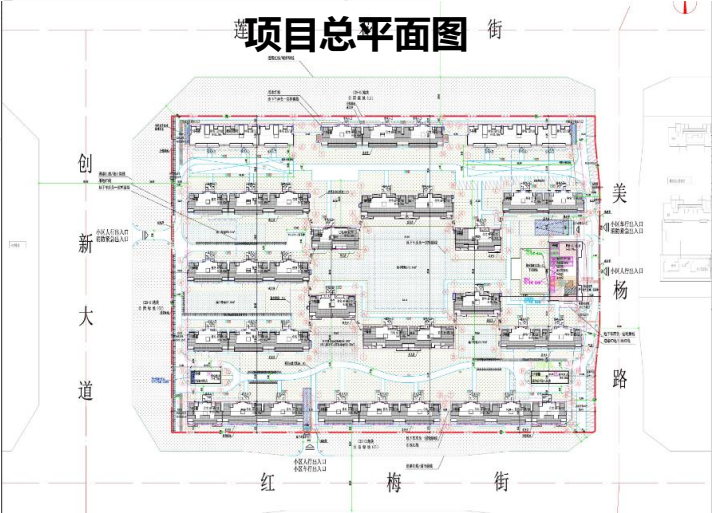
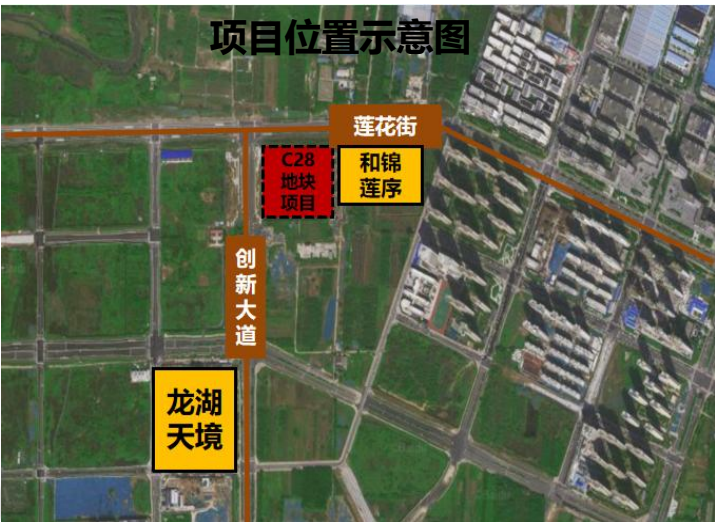
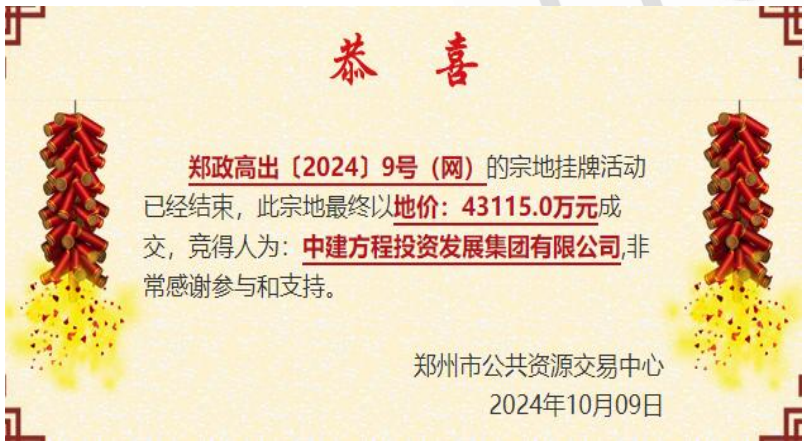
sheer 泰辰顾问
冻 度 服 务 共 同 成 长

2025年1月3日，开封市促进房地产市场止跌回稳，印发《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，其中提到**开封市行政区域内商品房实行按套内建筑面积计价销售**，是河南省首个提出按套内建筑面积计价销售的城市

类型	要点	新规
金融政策支持	商业性个人住房贷款首付比例统一为不低于 15%，不再区分首套、二套住房。	对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。
	取消首套和二套住房房贷利率下限，银行结合自身情况确定利率，降低存量住房贷款利率	全面落实中国人民银行关于取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限的规定，各银行业金融机构将存量住房贷款利率(包含首套、二套及以上)降至新发放住房贷款利率附近，
公积金政策优化	新建商品房首套和二套公积金贷款首付比例均不低于 20%，存量商品房首套不低于 20%，二套不低于 30%	缴存职工使用公积金贷款购买自住商品房的，新建商品房首套住房和二套住房首付比例均不低于20%，存量商品房首套住房首付比例不低于20%，二套住房首付比例不低于30%。
	二孩及以上本市户籍家庭公积金贷款额度上浮 20%，提取与贷款金额累计不超过房价总价	对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮20%，提取与贷款金额累计不超过所购住房总价。
市场秩序规范	取消住房按揭贷款保证金，明确抵押登记变更责任	新建房地产开发项目要明确抵押权登记，商业银行应当在个人住房按揭贷款合同明确约定抵押登记变更责任，不得向房地产开发企业收取个人住房按揭贷款保证金。
	实行信息共享，建立“人、房、地、钱”联动机制，加强用地供应和预售许可管理	按照个人住房按揭贷款、个人公积金贷款发放条件审批预售许可工作要求，控增量，优存量，提质量；根据非住宅用地存量以及待售库存，审慎新增商办、公寓等非住宅用地供应。严格商品房预售资金监管，创新探索预售资金差异化监管制度。
住房品质提升	以居民需求为导向，建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”	以居民住房需求为导向，加强工程设计方案审查，严格执行建筑节能和绿色建筑标准，严把工程质量，建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”，提升住房品质
	强化拟出让土地信息公开，延长公告时间	土地出让公告时间在按规定不低于20天的基础上，可以根据实际适当延长公告时间，最长不超过30天。
企业发展支持	支持企业合作开发，处置闲置存量土地	支持企业依法通过兼并重组、引入第三方资金等方式处置闲置存量土地，推动项目建设和风险化解。
	允许项目合理分期，支持预告登记转让	建设单位取得国有建设用地使用权后，在符合《国有建设用地使用权出让合同》约定的开发期限，规划条件前提下，开发经营性项目可根据项目实际合理分期开发建设。建设工程规划许可证可根据申请分期核发，分期许可时项目相关配套设施应在首期同步审批和实施。
规划设计优化	提升居住小区公服配套品质，部分公共空间不计入容积率	鼓励房地产开发企业在住宅建筑底层设置架空层，作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用，架空层层高不宜小于3.6米。架空层内部电梯、楼梯、门厅、设备管井、市政设备设施等必要使用空间的建筑面积，累计不大于底层投影面积30%的部分，不再计入容积率。同时对于住宅小区内供住户使用的景观绿化亭廊、开放式风雨连廊的投影面积不计入容积率。
	提升住宅建筑外立面品质，高品质材料饰面层不计入容积率	因城市景观风貌要求需要封闭阳台的新建住宅项目，封闭阳台按水平投影面积的1/2计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产登记，且其水平投影面积之和按不超过套内建筑面积20%控制。对于居住小区建筑外立面采用砖石、金属、陶板等高品质材料的，饰面层也可不计入容积率，
	丰富住宅居住空间形式，跃层式住宅挑空部分按规定计算容积率	跃层式住宅建筑，允许在住宅的客厅、餐厅设置挑空空间，挑空部分不超过该建筑2个自然层高，通高部分面积不超过住宅套内建筑面积的30%并且不大于50平方米的，按照其水平投影只计算单层容积率。
销售计价改革	行政区域内商品房实行按套内建筑面积计价销售	为进一步规范商品房销售行为，保障房地产权利人的合法权益， 开封市行政区域内商品房实行按套内建筑面积计价销售 (具体细则另行制定)。

2.1 规划公示：高新区中建方程项目

高新区中建方程地块开发项目，位于莲花街以南，创新大道以东，占地83.2亩，容积率1.7，建筑高度 < 36米，主城纯低密洋房社区，规划17栋8-11层洋房，产品户型未公布，预计销售时间在2025年



项目名称:	C28地块房地产开发项目
建设单位:	郑州璟程置业有限公司
用地类别:	城市建设用地
用地位置:	莲花街以南，创新大道以东
建筑面积:	132604.19 m²
容积率	1.7
建筑高度	< 36
绿地率	> 30
总户数	638户
停车位:	808个

2.2 土地表现—成交：本周成交2宗新型工业用地

本周郑州市区共成交2宗新型工业用地，占地38.6亩，容积率均为2.5，计容建面6.44万㎡，是郑州华润热电厂城市更新项目，首批出让的两个地块，用地产业方向均定位为新一代信息技术。

郑州市区成交土地位置示意图



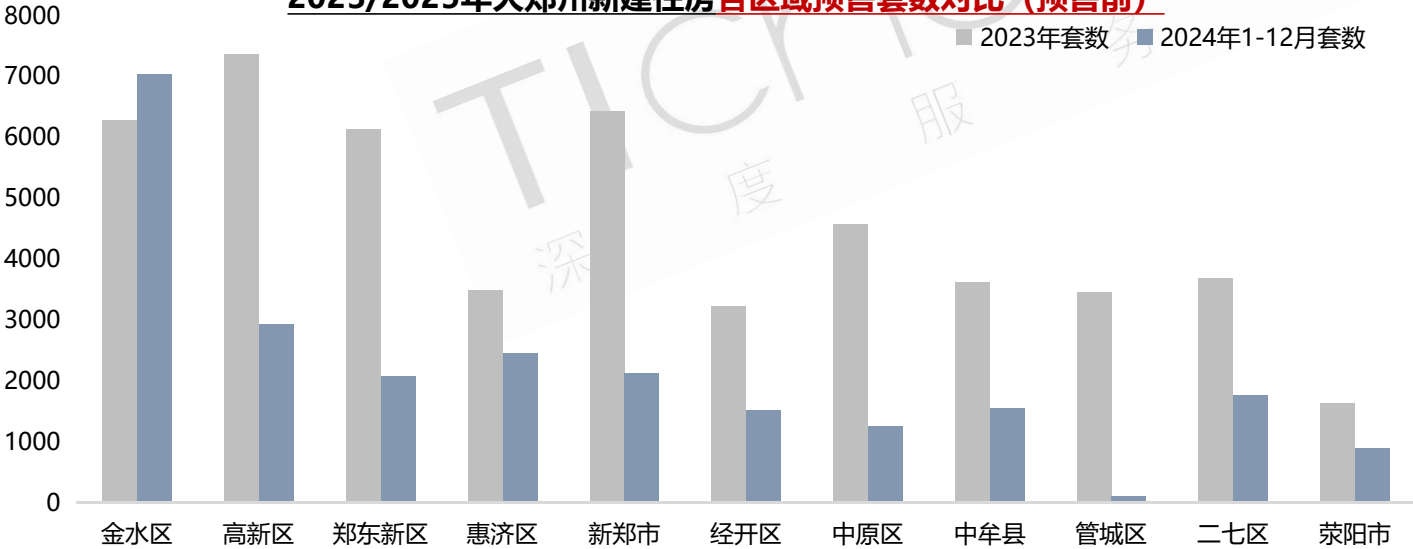
供应日期	2024/12/3	2024/12/3
成交日期	2025/1/7	2025/1/7
区域	中原区（碧沙岗板块）	中原区（碧沙岗板块）
土地编号	郑政出〔2024〕31号（网）	郑政出〔2024〕32号（网）
地块位置	秦岭路西、热电厂西路北	秦岭路西、棉纺西路北
土地用途	新型工业用地	新型工业用地
出让年限	50、50	50、50
占地面积（亩）	15.5	23.1
计容建面（万㎡）	2.58	3.86
容积率上限	2.5	2.5
成交价（万元）	2047	2481
溢价率	0%	0%
成交楼面价（元/㎡）	791	643
竞得单位	河南新医元产业园管理有限公司	泛锐云智科技（郑州）有限公司
用地产业方向要求	新一代信息技术	新一代信息技术

3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目6个

本周6个项目预售前公示，共1244套房源，面积13.17万㎡，其中市区四个项目，近郊两个项目

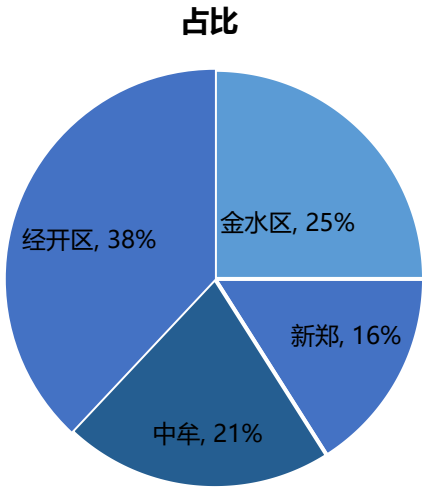
区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.1.6/2019.10.31	中建·澜溪苑	经开区/国际物流园区	净地	6/8/9/12#	404	3.92	79/89/107/118㎡	总占地约77亩，建筑面积约12.8万方，共规划12栋高层住宅（其中9栋27层，3栋16-18层），1栋幼儿园，3栋商业配套，精装交付	待售
	2025.1.10/2022.9.21	蝶湖書院	经开区/滨河国际新城板块	净地	9#	64	1.08	169/226/286㎡	项目总占地约58亩，容积率为1.99，项目规划8栋16层169/226/286㎡大平层住宅产品，一共368户	待售
	2025.1.8/2023.7.7	美盛臻湾一品	金水区/省体育中心板块	城改	7#	135	2.19	142/151/165/168/188㎡	该地块占地面积40.78亩，容积率5.99，绿地率25.1%，小区内部共规划了6栋34层高住宅+2栋独栋商业，规划总户数974户	待售
	2025.1.10/2023.7.26	越秀天悦江湾	金水区/花园北路板块	城改	14/15/16#	170	2.7	102/127㎡，143㎡	占地104亩，容积率3.5，共规划20栋高层，小区内部有2500㎡豪华会所和大面积下沉式庭院，户型设计延续一期的高赠送，并进行创新，整体定位偏刚改、改善	待售
近郊	2025.1.8/2021.3.15	翰林尚院	新郑市/新郑板块	净地	16#	210	0.48	洋房128/129㎡	项目占地104亩，总建筑面积11.82万㎡，容积率1.7，低密洋房社区	待售
	2025.1.10/2019.6.14	路劲九郡	中牟县/中牟老城板块	城改	3B#	261	2.8	高层84-135㎡，洋房117-190㎡	项目占地面积约600亩，建面约120万㎡，容积率2.79，涵盖了洋房、高层、商业、学校、公园等多种物业，首期共规划15栋楼，5栋33层高层+10栋6-9层洋房	待售
合计						1244	13.17	—		

2023/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

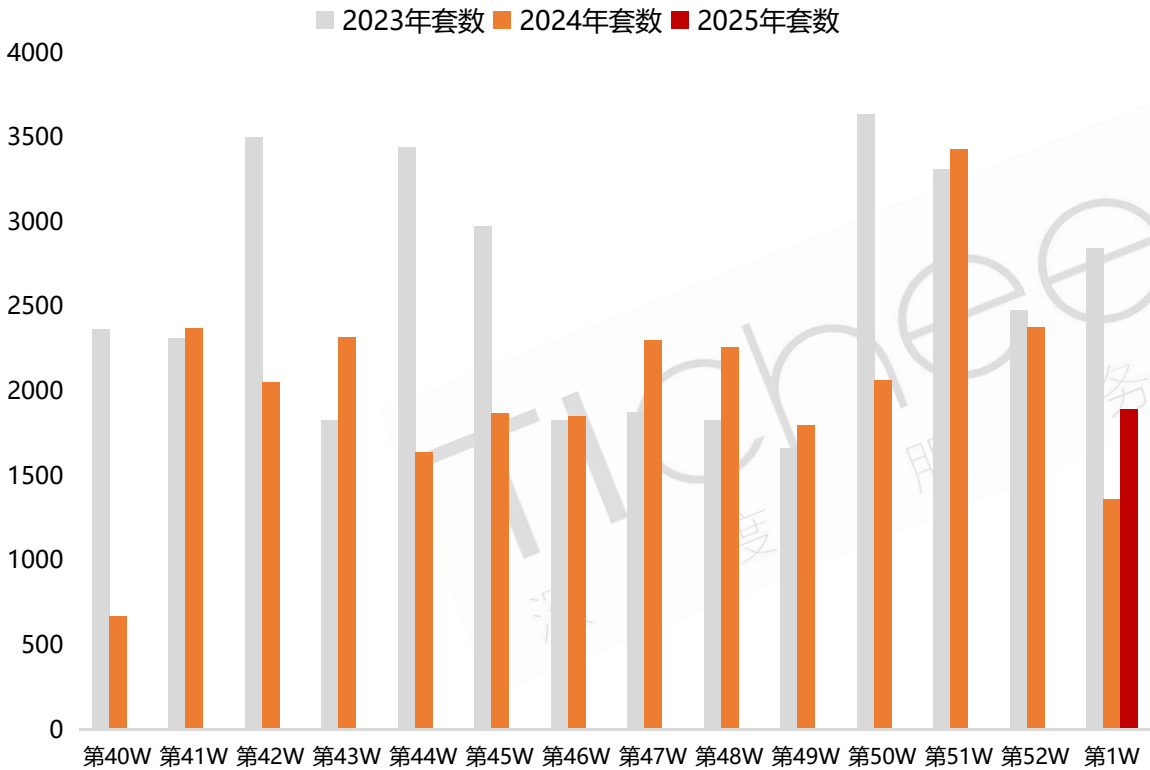
截至2025年1月第2周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



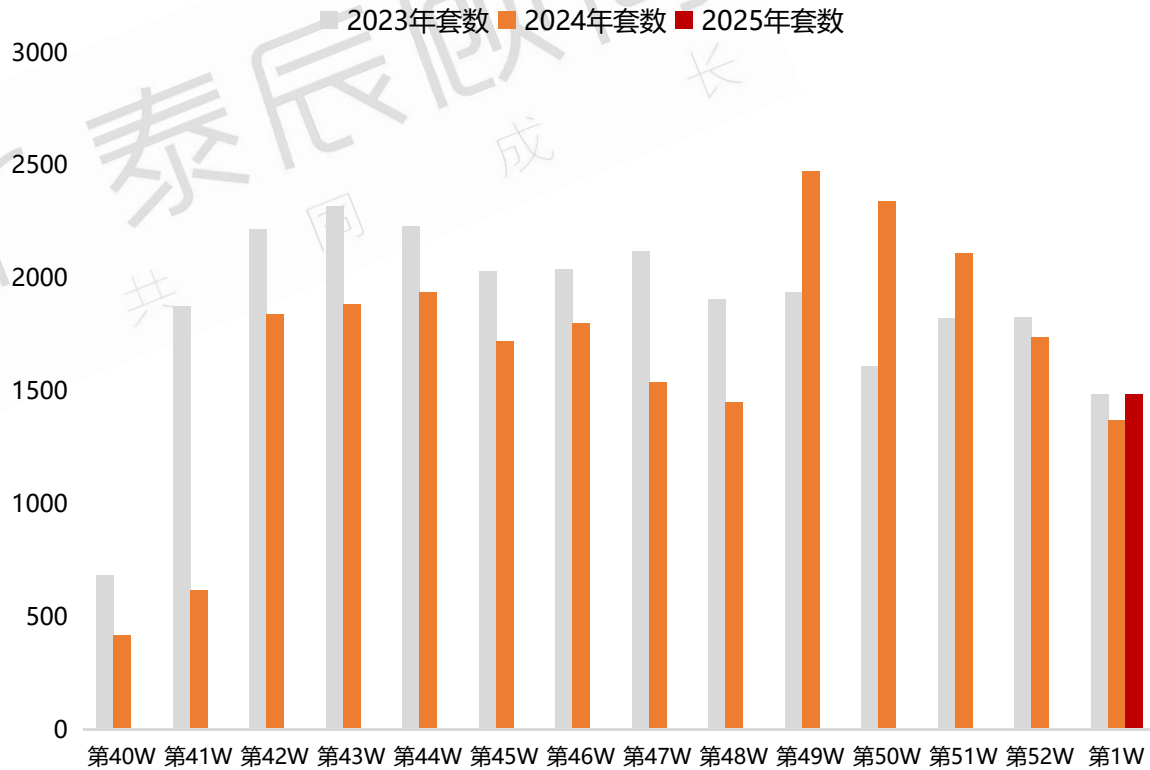
3.2 楼市表现—网签：2025年1W新房/二手房环比均下降

2025年第1周郑州新房网签1891套，同比上涨38%，环比-20%；二手房网签1487套，同比上涨8%，环比-14%

2023/2024/2025年郑州市新房周度网签走势



2023/2024/2025年郑州市二手房周度网签走势

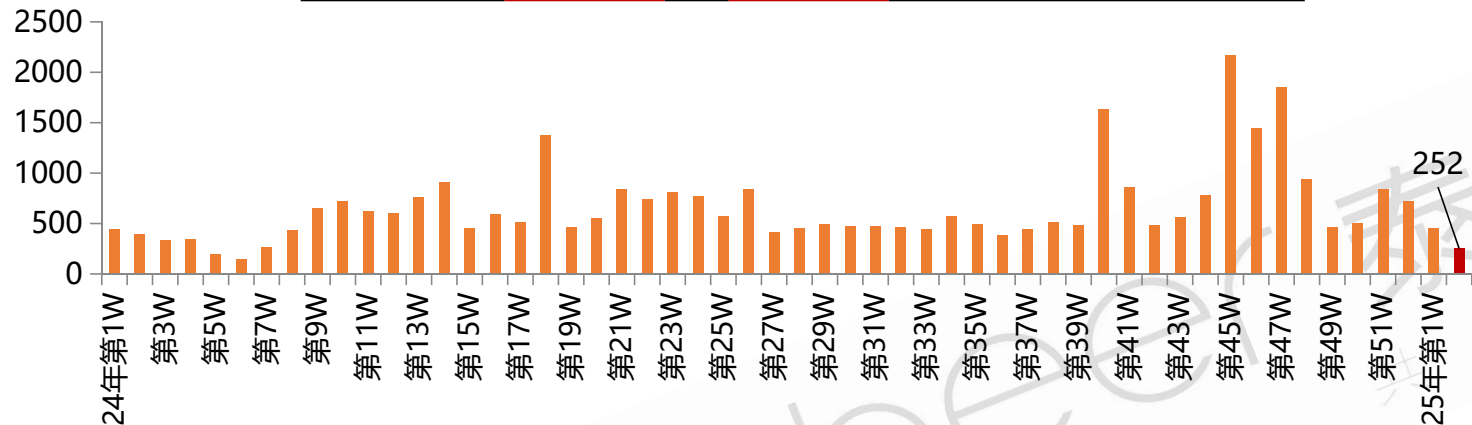


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，第1W数据周期：12.30-1.05，来源：360房产网

3.3 楼市表现一认购：总认购252套（其中正常市场成交占比93%）

大郑州本周总认购252套（含房票置换），环比-44%，其中房票成交仅17套，剔除房票正常市场认购235套，环比-33%

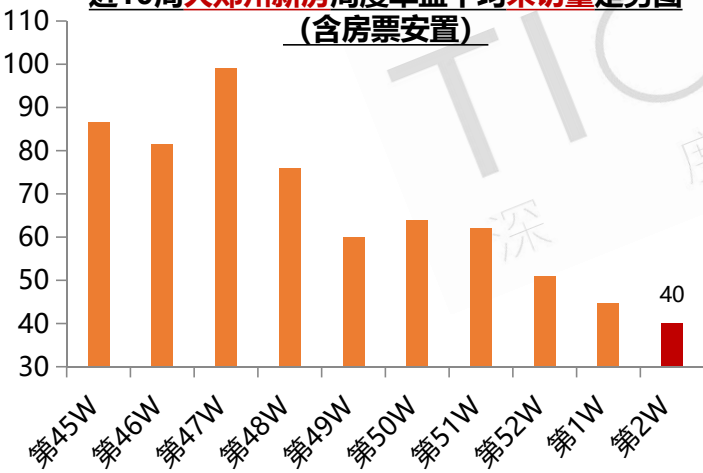
2024-2025年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



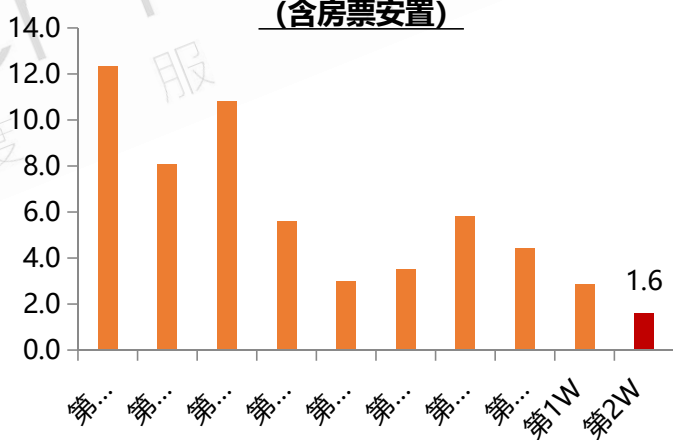
2025年1月2周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	9
2	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	9
3	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	8
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	8
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	8
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	8
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	7
8	二七区	二七新城板块	招商林屿境	7
9	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	7
10	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	7
11	中牟	绿博板块	润泓锦园	7
12	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	6
13	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	5
14	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	5
15	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	4
合计				105

近10周大郑州新房周度单盘平均来访问量走势图（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：1月2周（01.06-01.12），大郑州实际监控在售项目160个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.5 楼市表现—市场认购榜单：TOP15总认购套数持续下降

本周市场销售排名中TOP15成交共105套（上周157套），TOP3门槛值8套，TOP10门槛7套，上榜项目均未超过10套，基本以平销为主、无政策刺激，成交出现明显下滑

2025年1月2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	省体育中心板块	万科翠湾中城	9	三期高层精装14000-15500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：点位2.5；清盘特惠2%
2	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	9	特价房：15XXX起 均价16500-19000	无分期；贝壳&58，佣金2.0%，成交奖：3000元/套①2025元锁定房源；②成交送家电礼包；③新春特惠2%；
3	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	8	瑞澜苑10000-11000 祥泰苑10300 亚星九邸12500-14000	3万网签，两年四次； 佣金：3万/2%，最高成交奖1万+
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	8	高层毛坯12300-13800	分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%；14号清栋一口价房源12xxx元起；清栋专享2%优惠
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	8	2025年1月2日单价上涨100，成交单价10300左右，送车位一个	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，分销佣金3.5%（管南分销主推项目），带看奖200元/组；成交奖5000元/套
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	8	中环高层精装18500-20000，港湾清盘中特价房16000	分销2.5-3%，全民和老带新1.5%其余特价政策延续；分期：首付1万网签，剩余交房付清
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	7	三期高层毛坯13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	无首付分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金5W/套
8	二七区	二七新城板块	招商林屿境	7	高层毛坯118㎡成交价格12200、119㎡11700、143㎡13700	分销：贝壳、58，佣金提点2%（98㎡3.5%）
9	中牟	绿博板块	润泓锦园	7	高层毛坯8500	分期：首付1万，其余可以高评高贷；分销：鲸准，贝壳，100平以下小户型佣金4.5-6.5万/套，100平以上户型7-10万/套
10	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	7	三期：10500-12500毛坯）五期：9800-13000毛坯）	贝壳、58；点位4% 1、定金2万；5%低首付，高评政策（五期） 2、五期：+2万选购负二车位，+3万选购负一车位，所有楼栋户型额外优惠，特殊楼层一口价9800元/㎡。
11	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	7	高层精装12800-14000，洋房精装18600-19000；	年终钜惠，限时优惠2%；5套102㎡一口价房源，送5000家电组合
12	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	6	高层精装8500 毛坯7500	分销：贝壳、4万/套；全民5000购物卡
13	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	5	143㎡18200，168/192㎡19000	分销：58、贝壳，佣金3%
14	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	5	14200-15500	分销：贝壳、58，佣金：4% 六期：首付5万网签 其余交房前一次性付清，1、+3万送负二层车位，不要车位减8万（五期/六期）
15	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	4	高层16500-19500 洋房标准层23000-27000	分销：贝壳、58，2-2.5%
合计				105	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心

4.1 新盘案例一招商春江观澜西苑/项目信息

项目位于惠济区核心区域，惠济板块，纪元路（苏屯路）南、鲁河路东，临近贾鲁河，共占地99亩，其中西苑占地65亩，计容建面8.6万㎡，规划12栋11F洋房+1栋18F小高，11月27日首开，仅对事业单位内购开放



位置	惠济区—纪元路（苏屯路）南、鲁河路东		
占地面积	99亩（西苑65亩）	容积率	2
总建筑面积（万㎡）	8.6	开发商	城发城投平台or本地国企
绿地率	30.01%	总户	592
车位数	700	车位比	1:1.28
物业类型	洋房、小高	装修情况	毛坯
物业公司	暂无		
产品规划	规划12栋11F洋房+1栋18F小高		
核心卖点	区位优势+河景房+强产品力		
节点	2024年11月27日西苑首开，内购套数超300套，目前持续内购中		

4.2 新盘案例一招商春江观澜/土地信息

地块为苏屯村城中村改造项目开发用地，位于纪元路南、鲁河路东，西苑用地面积64.73亩，总建面8.62万㎡，住宅建面8.59万㎡，容积率2。于2023年7月7日由郑州泰恒房地产开发有限公司底价摘地，成交楼面价5751元/㎡，由招商合作代建



中华人民共和国											
建设工程(建筑)规划许可证附件											
建字第4101082023G00021392（建筑）											
建设单位： 郑州泰恒房地产开发有限公司											
核准建设工程明细表：											
项目名称	永久 临时	建筑 分类	栋数	层数		总高 (m)	结构	基底尺寸			建筑面积 (㎡)
				地上	地下			形状	长×宽（m）	面积 (㎡)	
1#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	63.1x16.57	679.07	6313.01
2#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	1	1	6	框架	矩形	20.7x8.7	180.09	180.09
3#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	63.1x16.57	675.45	6307.82
建设位置		纪元路（苏屯路）南、鲁河路东							街坊号		
4#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	1	1	6	框架	矩形	18.6x16.2	375.57	375.57
5#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	31.6x16.57	340.4	3162.2
6#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	1	1	6	框架	异形	16.4x15.2	205.12	205.12
7#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	63.1x16.57	689.91	6322.82
8#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	94.6x16.57	1021.05	9964
9#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	21.4x16.97	293.31	2883.17
10#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	1	1	6	框架	矩形	15.2x9.8	148.96	148.96
11#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	31.6x16.57	342.41	3165.7
12#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	63.1x16.57	683.68	6319.49
13#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	94.6x16.57	1022.15	9463.66
14#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	1	1	6	框架	异形	16.1x11.7	161.71	161.71
15#楼	永久	商业	1	3	1	13.4	框架	异形	23.3x35.2	553.31	1667.77
16#楼	永久	住宅	1	18	1	53.9	剪力墙	异形	64.95x16.67	880.07	14010.33
17#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	31.6x16.57	339.79	3161.72
18#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	2	1	9.4	框架	矩形	17.2x14.5	376.65	558.53
19#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	31.6x16.57	338.54	3159.37
20#楼	永久	其它配套 辅助设施	1	2	1	9.7	框架	矩形	15.3x12.8	194.41	388.81
21#楼	永久	住宅	1	11	1	35.45	剪力墙	异形	63.7x16.97	875.24	8514.49
地下车库	永久	其它配套 辅助设施	1	1	1	4.2	框架	异形	271.08x156.13		32412.43

宗地编号	面积(亩)	计容建面(万㎡)	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/㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2023〕5号 西苑(网)	64.73	8.59	纪元路(苏屯路)南、鲁河路东	住宅	2.0	49633	49633	767	5751	0%	郑州泰恒房地产开发有限公司	招拍挂	2023/7/7
郑政出〔2022〕53号 东苑(网)	33.86	4.52	滨河路北、金杯北路(固城路)西	住宅	2.0	26786	26786	791	5932	0%	郑州泰恒房地产开发有限公司	招拍挂	2022/11/25

4.3 新盘案例一招商春江观澜/配套资源

项目位于惠济区惠济板块，西侧紧邻旭辉—江雲著，南侧为贾鲁河，生态资源丰富，项目距离主干道和地铁口较远，公共交通便利性不高；3公里范围内配套成熟，商业、教育、医疗资源完善，教育资源相对较为集中，医疗资源有所缺乏



类别	类型	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	主干道	天河路	已通车	1.5
		文化北路	已通车	1.7
		滨河路	已通车	紧邻
	地铁	2号线	已通车	1.5
		7号线	已通车	1.7
教育	小学	郑州市惠济区锦艺实验小学	已运营	0.85
		惠济区实验小学（上元校区）	已运营	0.62
		郑州师范学院第二附属小学	已运营	1.2
	中学	郑州惠济外国语中学	已运营	0.2
		郑州市第二十中学(英才校区)	已运营	0.61
		郑州市实验高级中学	已运营	1.83
商业	大型商场	美景欢乐广场	已运营	1.55
		万达广场	已运营	1.82
医疗	三甲医院	惠济区人民医院	已运营	1.8
生态	河流	贾鲁河	已运营	0.2
	公园	贾鲁河滨河公园	已运营	紧邻

4.4 新盘案例一招商春江观澜西苑/产品配比

项目西苑总规划12栋11F洋房+1栋18F小高，规划户数592户，其中洋房主力户型为143㎡四室，占比67%，128㎡四室占比15%，小高层16#128㎡四室占比18%，户型纯粹，定位改善



产品类型	层数	楼栋	户型排列	面积（㎡）	户型	套数（套）	占比
洋房	11F	1/3/7/12#	143*4	143	四室两厅两卫	176	30%
		5/11/17/19#	143*2	143	四室两厅两卫	88	15%
		8/13#	143*6	143	四室两厅两卫	132	22%
		9#	128*2	128	四室两厅两卫	22	4%
		21#	128*6	128	四室两厅两卫	66	11%
小高层	18F	16#	128*6	128	四室两厅两卫	108	18%
合计						592	100%

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	1/3/5/7/8/11/12/13/17/19#	143	四室两厅两卫	396	67%
	9/21#	128	四室两厅两卫	88	15%
小高	16#	128	四室两厅两卫	108	18%
合计				592	100%

4.5 新盘案例一招商春江观澜西苑/产品信息

主力户型143m²四室两厅两卫，核心卖点：高得房率+独立私厅入户，入户玄关设计，增加储物空间，南北双阳台，采光效果好；128m²四室两厅两卫，核心卖点：独立储藏室，四叶草户型设计，私密性较好

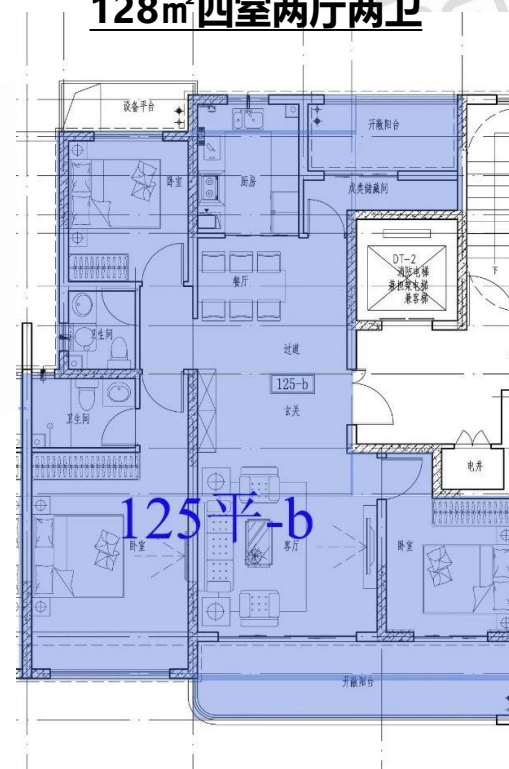
143m²四室两厅两卫



户型分析：

该户型南向四面宽设计，总面宽15.6m，南北双阳台设计，南向大阳台约7.8m，连通次卧、客厅，采光充足，通风效果好，北侧阳台连接书房，后期可改造为其他功能空间，阳台半赠送，卫生间干湿分离。

128m²四室两厅两卫



户型分析：

该户型南向三面宽设计，总面宽10.7m，南北双阳台设计，南向大阳台约7.1m，连通次卧、客厅，北侧阳台连接储物间，卫生间干湿分离，户型整体方正，呈四叶草状，居住私密性较好。

4.6 新盘案例一招商春江观澜西苑/内部规划

社区主大门位于南侧，打造酒店式社区大堂及旗舰门厅，东侧为约7800m²共享花园，南北门中间约160米中央主轴景观带，从北往南，依次是下沉庭院、轴线花园和会客花园，外立面采用公建化外立面，大面积玻璃幕墙+铝板



4.7 新盘案例一招商春江观澜西苑/总结

总体来看，该项目区位优势明显，惠济区核心区域，临近贾鲁河，户型纯粹，143/128m²四房，内部规划有下沉庭院、轴线花园和会客花园等，公建化外立面，产品力较强

优势：

- 1、该项目整体区位优势明显，位于惠济核心板块，周边配套齐全，教育资源相对集中；
- 2、项目定位纯改善，户型面积在128-143m²，独立入户，功能空间丰富完善，产品配置标准较高，采用公建化外立面，大面积玻璃幕墙加铝板，酒店式社区大堂及旗舰门厅；
- 3、开发商为央企招商，品牌优势，交付力有保障。

劣势：

该项目周边配套资源分散，除教育资源外，其他配套资源均距离项目1.5KM以上，且目前周边大多为待开发空地，居住氛围不足

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



周先生 :15738881218

