TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2025年第03期】

(01月13日-01月19日)

目录

政策解读

楼市表现

新盘案例

1.1 政策规划：郑州市国土空间规划【2021-2035年】正式批复

国际性综合交通枢纽地位明确，协同发展与加强开放、外向型经济加速发力

- 【城市定位】国际性综合交通枢纽地位明确，对外开放门户扩大；郑州2024年机场货邮吞吐量突破80万吨，位居全国第五，其中国际货邮吞吐量同比增速全国第二，外贸的韧性和活力持续增强；《规划》中指出未来打造国际开放的门户枢纽重点则三个方向，包括打造国际航空枢纽、建设多式联运国际物流中心、提升国家高铁枢纽功能

最新批复的规划定位（2021-2035），城市能级定位包含国际性、功能定位多于其他城市

城市	能级定位 （国际性＞全国性＞东部地区＞区域性）	功能定位
郑州	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	中部先进制造业基地 商贸物流中心 对外开放门户 区域性科技创新高地
长沙	长江中游地区中心城市 国家历史文化名城 全国性综合交通枢纽城市	中部先进制造业基地 中部现代服务业中心 区域性科技创新高地
合肥	长三角地区重要的中心城市 全国性综合交通枢纽城市	中部先进制造业基地 区域性科技创新高地 国际航空货运集散中心
济南	黄河流域重要的中心城市 国家历史文化名城 全国性综合交通	北方先进制造业基地 北方商贸物流中心 区域性科技创新高地
福州	东南沿海重要的中心城市 国家历史文化名城 全国性综合交通枢纽城市	东南沿海对外开放门户 区域性科技创新高地 海峡两岸融合发展、交流合作重要承载地
宁波	长三角地区重要的中心城市 国家历史文化名城 现代海洋城市 全国性综合交通枢纽城市	全国先进制造业基地区域性科技创新高地全国航运物流中心“一带一路”港航合作重要节点城市
青岛	沿海重要的中心城市 国家历史文化名城 现代海洋城市 国际性综合交通枢纽城市	北方先进制造业基地 北方对外开放门户 国际滨海旅游目的地

郑州2024年国际性交通枢纽的经济成效

- 2024年中欧班列（郑州）全年累计开行超3500标准列，境内外合作伙伴逾*8000家*。郑州已成为*全国最大*的进口国际化妆品、保健品、食品跨境电商交易基地。
- 2024年郑州货邮吞吐量*突破80万吨*，同比增加35.3%，达到历史最高值，位居*全国第五位；*
- 其中*国际货邮吞吐量完成45.6万吨*，占全部货量的57%，增速*全国*50万吨以上机场中*排名第二。*
- 郑州机场航空货运枢纽能级不断提升，外贸的韧性和活力持续增强。

未来打造国际开放的门户枢纽（三个方向）

打造国际航空枢纽

将郑州机场打造为全球航空货运枢纽和现代国际综合交通枢纽，满足 2035 年 1 亿人次旅客吞吐量、500 万吨货邮吞吐量能力要求。

建设多式联运国际物流中心

规划构建“连南贯北、东联西进、融通亚欧”的国际运输通道网络。

提升国家高铁枢纽功能

构建形成以郑州为核心的 12 向高铁通道网络，拓展郑州至周边省会城市的“2 小时交通圈”。

数据来源：泰辰市场监控中心、各省市统计局

1.1 政策规划：郑州市国土空间规划【2021-2035年】正式批复

对外构建一带一路郑州都市圈发展格局，对内构建“一主一副、三轴四极”空间格局，郑开发展轴/京广发展轴/陇海发展轴是重点

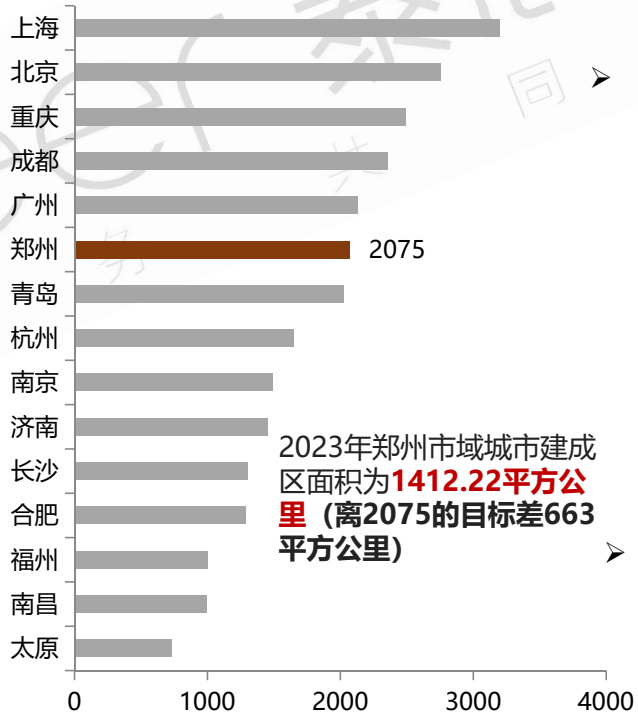
- 构建支撑新发展格局的国土空间体系。深度融入共建**“一带一路”**，协同推进**黄河流域生态保护和高质量发展**，带动**中部地区**加快崛起，引领**中原城市群**一体化发展，加强**郑州都市圈**国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。
- 系统优化国土空间开发保护格局。加快构建区域协调、城乡融合的城镇体系，提升**中心城区**服务能级，加强**郑州航空港区**产城融合发展，推动**中牟与开封**联动发展，强化**巩义、登封**等辐射带动能力。

打造“一主一副、三轴四极”空间格局

- **规划期限：近期至2025年，远景展望至2050年**
- **规划范围：主城八区+郊县八区，总面积7567平方公里。**
- **规划人口：未来2035年，我们需要达到常驻人口1800万人(2023年底1300.8万)**
- **新形势下促进区域协同发展新机遇，推动重点区域空间融合，一主郑(港)汴许主引擎，一副洛济深度融合区。**

31城镇开发边界面积获批，重点城市对比中，郑州排名第六

重点城市开发边界面积排序（平方公里）



2023年郑州市域城市建成区面积为**1412.22平方公里（离2075的目标差663平方公里）**

2025年河南省交通运输工作会举行

会议中，提到了郑州港总体规划，郑开大道智能化提升、平安大道快速化改造等重点项目！

- **会议原文：**抢抓都市圈城际通勤效率提升纳入“两重”支持范围政策机遇，加快打通断头路、畅通瓶颈路，**加快郑开同城、郑港融城交通优化项目实施**，统筹**推进郑开大道智能化提升、平安大道快速化改造**等重点项目。

- **会议原文：**推动印发内河航运“11246”工程一体化建设实施意见，沙颍河流域航运总体规划和周口港、信阳港、漯河港、**郑州港等港口总体规划。**

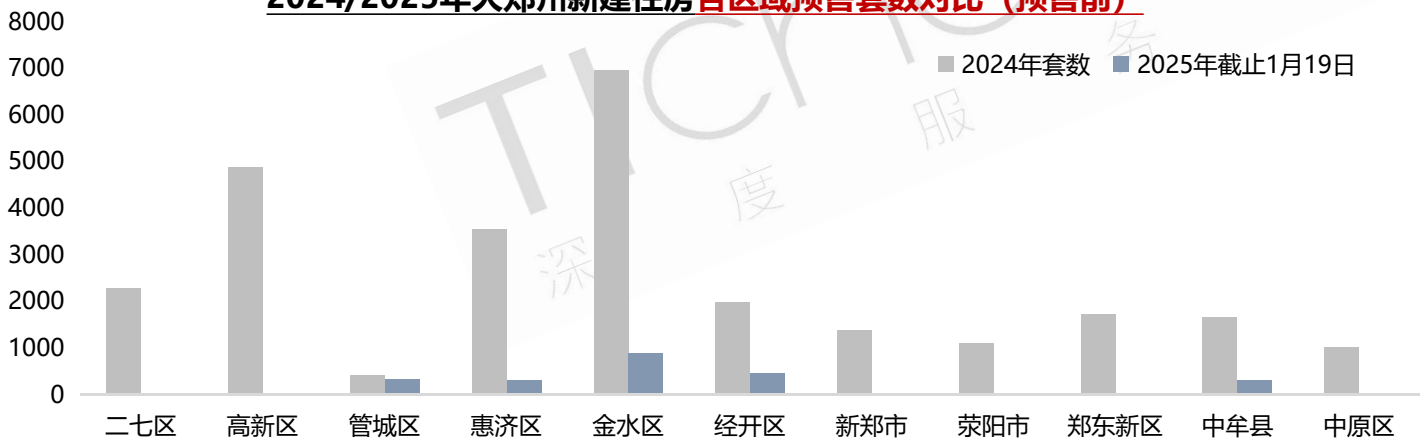
数据来源：泰辰市场监控中心、各省市统计局

2.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目3个，共618套房源

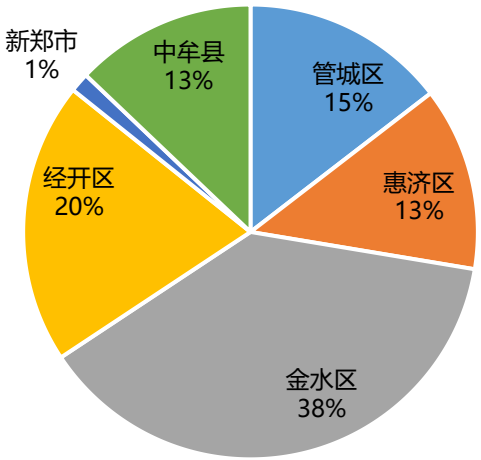
本周管城区富田城九鼎公馆、金水区金投豫发豫园及中牟绿博中核华庭3个项目预售前公示，共618套房源，面积7.80万㎡

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	2025.1.13/2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区/商都新区板块	城改	1/3#	340	4.14	高层114-143㎡三房四房	南曹合村并城项目，四号院规划4栋34层高层住宅，规划面积114-143㎡三房四房	待售
	2025.1.17/2021.12.27	金投豫发豫园	金水区/国贸板块	城改	½#	238	3.12	1#高层117/126㎡三房，142㎡四房；小高2#146㎡四房	项目首期地块占地19.5亩，容积率3.49，计容建面4.54万㎡，规划1栋34F高层和4栋14-17F小高，建筑面积约117-146㎡，预计2026年12月交房	待售
近郊	2025.1.15/-	中核华庭	中牟县/绿博板块	/	1#	40	0.53	125㎡三房；143/192/228㎡四房	项目规划5栋8-10层的低密纯洋房社区 建筑面积约125-228㎡	待售
合计						**618**	**7.80**	—		

2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



2025年截止1月19日大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

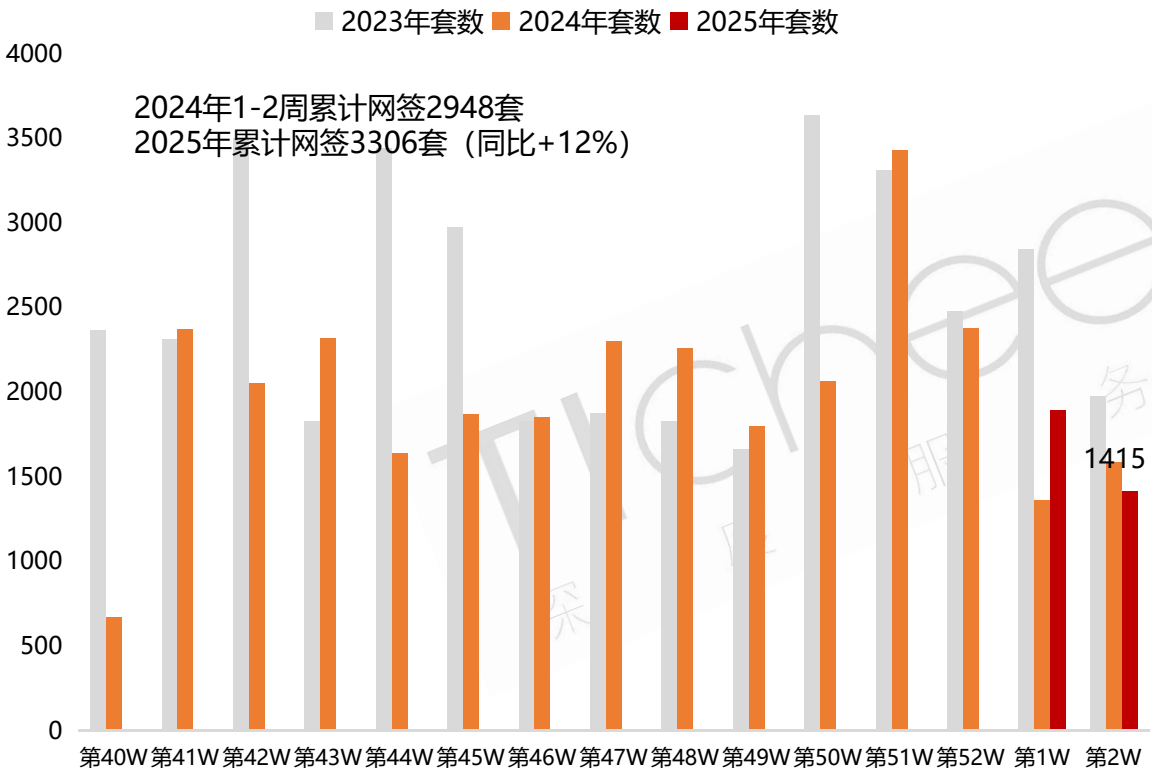


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

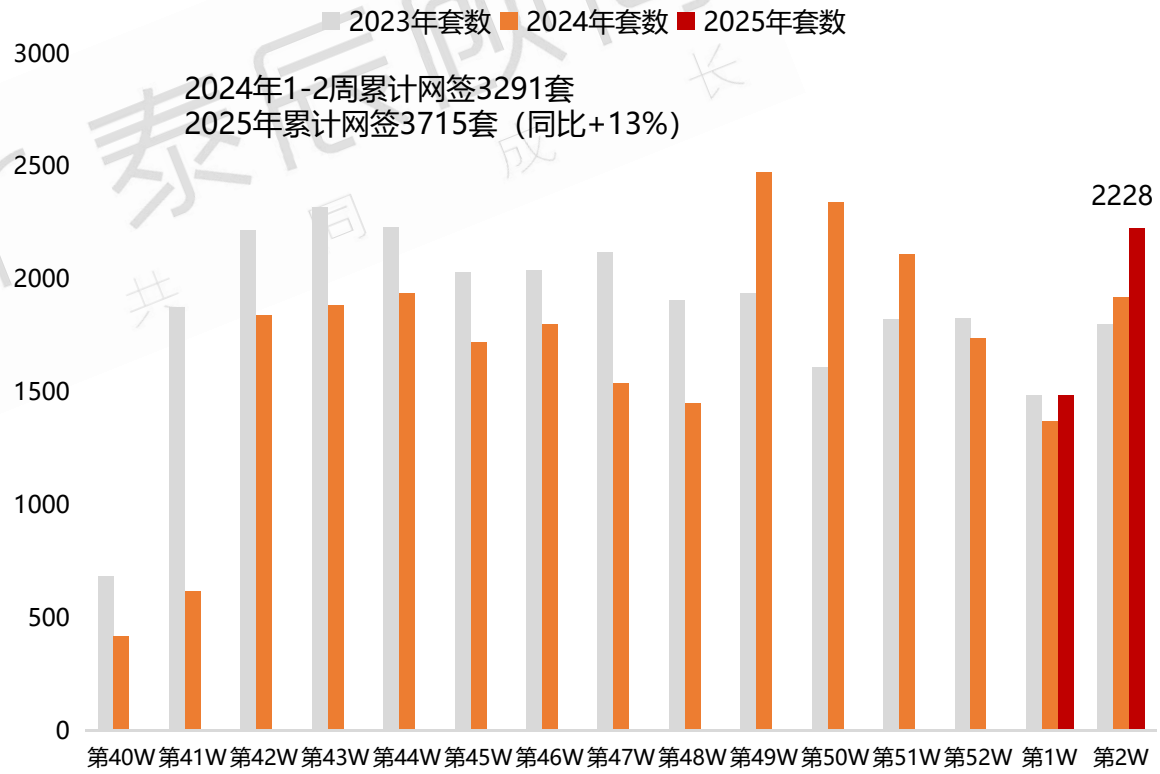
2.2 楼市表现—网签：2W新房同环比均下降，二手房同比大幅上涨

2025年第2周郑州新房网签1415套，同比下降11%，环比下降25%；二手房网签2228套，同比上涨16%，环比上涨50%

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

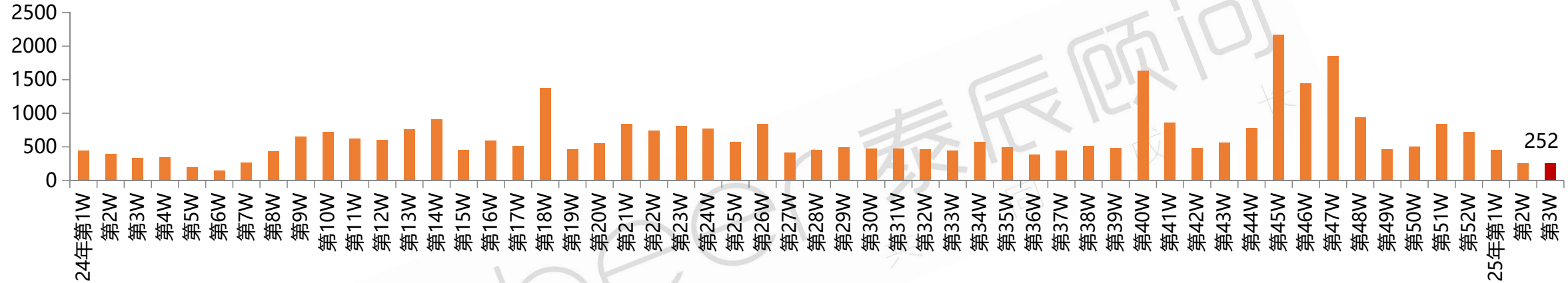


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，第1W数据周期：1.06-1.12，来源：360房产网

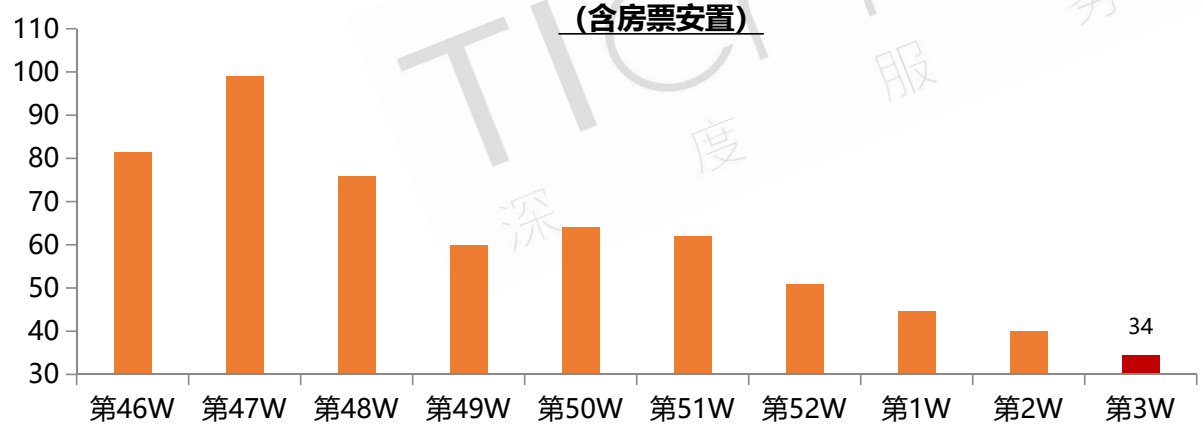
2.3 楼市表现—认购总量：总认购252套，环比持平

临近年末，随着学校放假，郑州务工人员逐步开启离郑返乡计划及开盘加推活动的减少，大郑州本周总认购延续252套低位水平

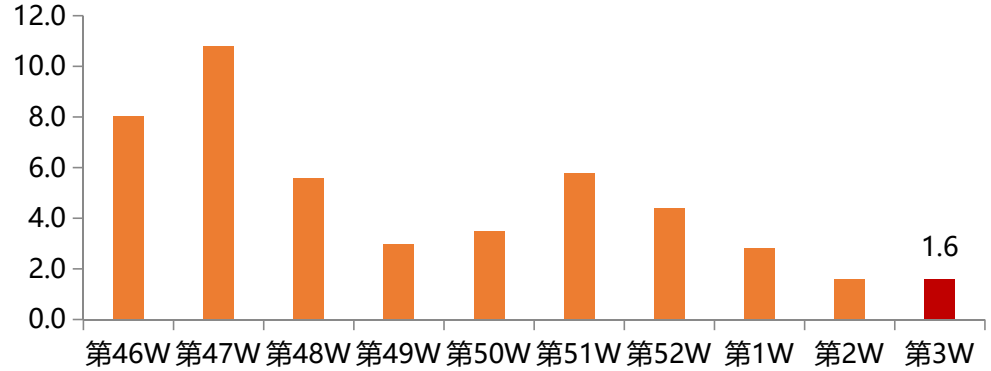
2024-2025年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



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：1月3周（01.13-01.19），大郑州实际监控在售项目158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—认购榜单：TOP15总认购套数稳定在低位水平

本周市场销售排名中TOP15成交共118套（上周105套），TOP3门槛值10套，TOP10门槛6套，上榜项目均未超过15套，基本以平销为主、无政策刺激，成交稳定在当前低位水平

2025年1月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（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	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	13	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
2	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	12（含1套房票成交）	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%
3	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	10（含8套房票成交）	一期：13000-15300元/㎡；（毛坯） 二期： 14100-17000	限时特价房12600元/㎡起，10套一口价房源,128㎡额外优惠2%，到访送100元水吧咖啡券，分销成交奖2千家电；首付2万，其余贷款
4	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	10	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%；
5	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	10	高层毛坯126㎡19500-20100；142㎡16000-18000；168㎡18300-19300	前期7号楼落位转认购；分销：2.5-3%，全民和老带新1.5%，其余特价政策延续；分期：5万网签，交房前1个月付清
6	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	9	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
7	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	9（含1套房票成交）	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
8	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	7（含3套房票成交）	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）
9	管城区	十八里河板块	商都阜园	6	特价房105xx	无分期；分销情况：58爱房&贝壳，2.8%
10	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	6	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+
11	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	6（含2套房票成交）	高层毛坯15700-17000元/㎡	贝壳、58佣金2.5%，全民1.8%（原1.2%）截至2月28日，7日快速结佣
12	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	5（含4套房票成交）	3期雅园11500起；4期天园11000-12500	购房送圣都家装（仅限四期天园5#、6#指定房源）； 购房即送10年物业费（仅限四期天园1#、4#指定房源），分销：贝壳，5万/套
13	管城区	南四环板块	信达未来公元	5	1#、2#清盘8700-9100元/㎡（两房特殊楼层）	首付5%，分销4.0%，58爱房&贝壳
14	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	5	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
15	中牟	绿博板块	润泓锦园	5	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
合计				118	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心

3.1 新盘案例——项目概况

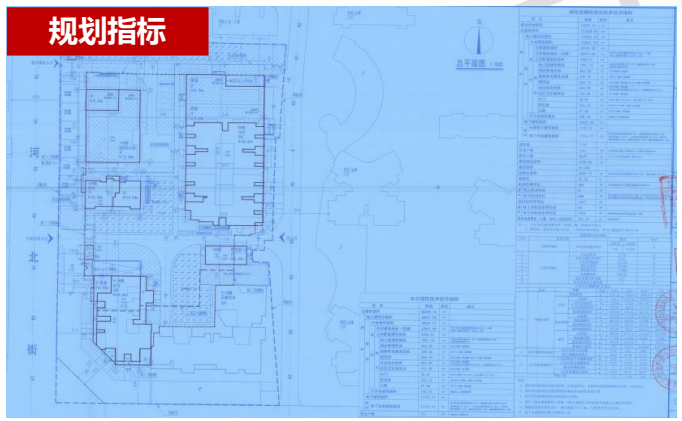
TIcheer 泰辰顾问 深 度 服 务 共 同 成 长

朗悦.宸栖院位于金水区二环内核心地段，占地21亩，安开混合，容积率7.29，可售住宅体量4.73万㎡，另外含安置房1.59万㎡（约150套），公租房0.48万㎡（94套）；**总规划2栋34F高层和1栋5-7F洋房，面积段60-141㎡；项目前期为任砦城中村二期改造项目，13年拿地，后来搁置；由朗悦接手后售楼部于2024年12月16号正式开放，预计2025上半年开盘，时间价格待定**

项目与城市的联系

区位

规划指标



楼栋分布

位置	金水区 –中心区板块-黄河北街与红旗路交会处		
占地面积	21亩	**容积率**	7.29
总建筑面积	8.6万㎡（地上6.8万㎡，可售住宅4.73万㎡）	**开发商**	河南朗辰房地产开发有限公司
绿化率	25.35%	**车位比**	771户（1:1.24）
物业类型	2栋34F高层和1栋5-7F洋房	**装修情况**	毛坯
物业公司	朗悦		
代理公司	泰辰、自销		
核心卖点	金水区二环内（区位优势）+地铁+教育		
销售价格	暂无		
当前阶段	2013年左右摘地，2024年6月举行开工仪式，12.16营销中心开放，交房时间为2027年上半年，开盘时间未定		

3.1 新盘案例——配套资源

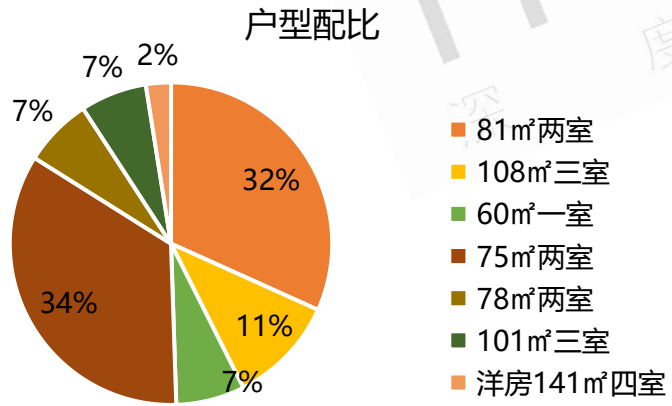
TIcheer 泰辰顾问 深 度 服 务 共 同 成 长

项目位于金水老城核心区，周边居住氛围及生活交通等配套十分成熟，与5/7号地铁线郑州人民医院站直线距离仅600米，交通便利；医疗配套有郑州人民医院、河南大学附属郑州妇产医院等，学校目前来看大概率是划片在郑州市第二十六中学及文化路二小

配套		状态	直线距离(KM)
交通	文化路	已通车	0.5
	花园路	已通车	1.6
	农业路高架	已通车	0.8
	3号线（海滩寺站）	已通车	1.1
	5/7号线（郑州人民医院站）	**已通车**	**0.6**
医疗	郑州人民医院	已使用	0.3
	河南大学附属郑州妇产医院	已使用	1.8
商业	建文新世界商厦	已使用	0.8
	关虎屯生活广场	已使用	1.7
教育	金水区黄河路第二小学	已使用	0.6
	金水区文化路第二小学	**已使用**	**0.8**
	郑州大学第二附属小学	已使用	0.9
	郑州市第二十六中学	**已使用**	**0.3**
	郑州优胜实验中学	已使用	0.5
景观	郑州市人民公园	已使用	1.7
	青少年公园	已使用	1.1

3.1 新盘案例——规划布局及户配

整体定位呈现明显刚需，2栋34F高层，可售面积60-108㎡一至三室，1栋5+7F洋房，面积141㎡仅12套，整体可售房源共计479套，主力为75-81㎡两室两厅一卫，占比高达73%，其次为101/108㎡三房占比19%



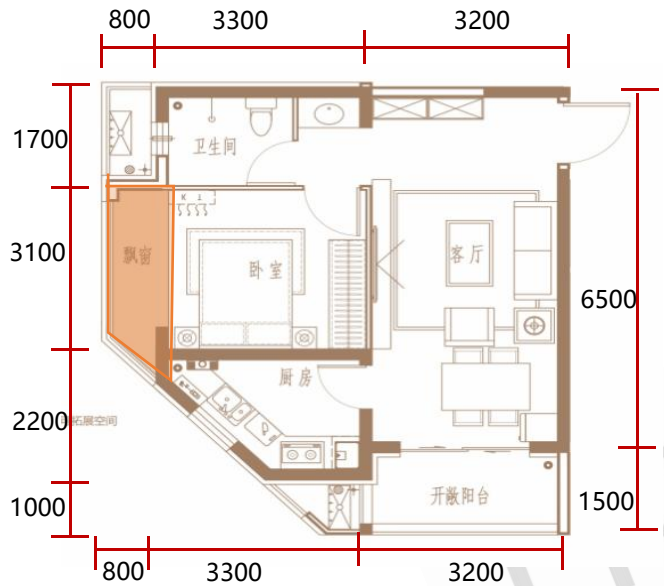
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	户型	规划套数	占比
高层	8#	2D	3T7&3T8	34	西边户：108+81+81+81+81+81+148（148㎡安置房） 东边户：108+81+81+81+81+81+81+108	81	两室两厅一卫	152	31.7%
						108	三室两厅一卫	52	10.9%
	9#	1D	4T8	34	中：101 西边户：74+74+74+60+74 东边户：75+71	60	一室两厅一卫	33	6.9%
						75	两室两厅一卫	165	34.4%
						78	两室两厅一卫	33	6.9%
						101	三室两厅两卫	32	6.7%
洋房	10#	1D	1T2	东户5层 西户7层	141+141	141	四室两厅两卫	12	2.5%
合计								479	100%

备注：2栋34层高层，1栋7层洋房，总共771户，其中含安置房1.59万平方米（约167套），公租房0.48万平方米（94套），小区内部还有31套日照缺陷房，分别位于9-2#楼08户2层，8号楼2单元03户型2-15层，04户型2-15层，06户型2层，07户型2层

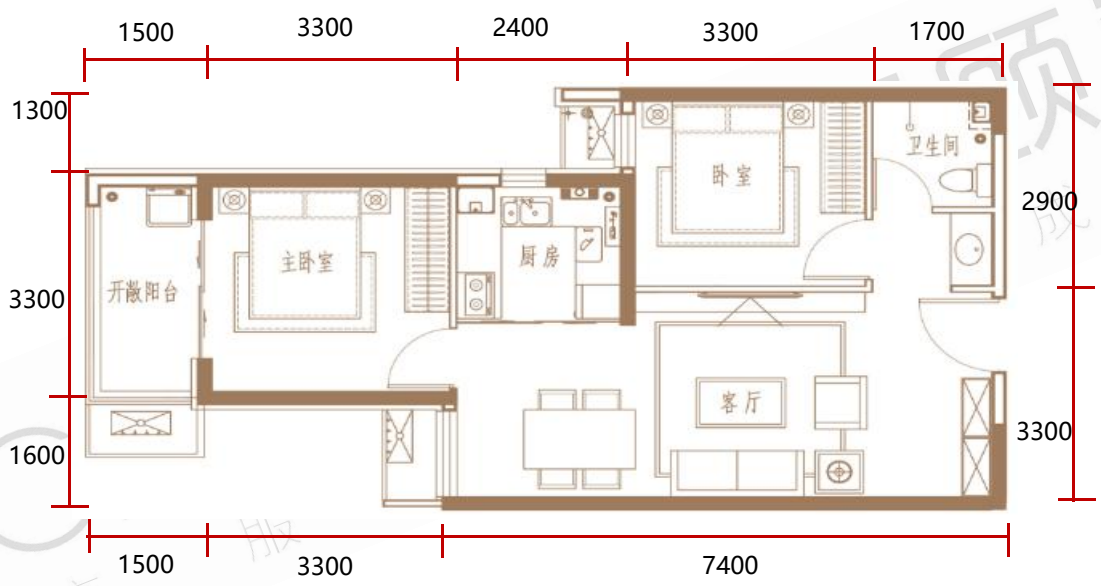
3.1 新盘案例——户型及标准层布局

户型设计整体偏老旧，不方正且存在异形，室内空间规划不合理，与当前市场主流产品存在较大差距，户型劣势明显

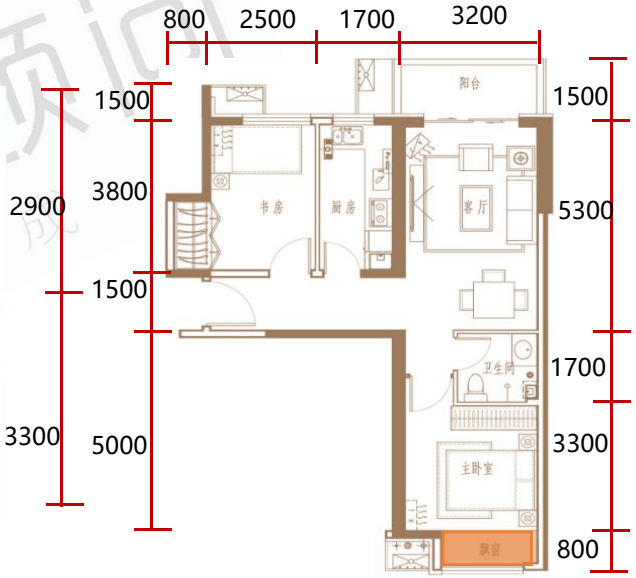
60㎡ 一室两厅一卫



75㎡ 两室两厅一卫



78㎡ 两室两厅一卫



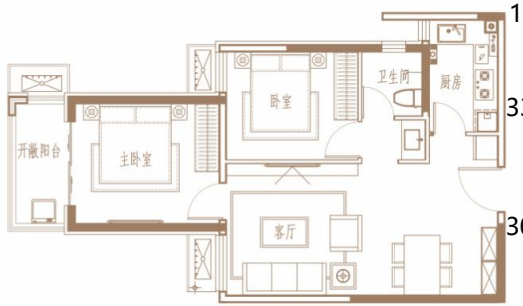
可拓展空间/飘窗可打

物业	面积(㎡)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	得房率	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
高层	60	边	一室两厅一卫	通透	76%	4T8	1.5	3.2*6.5	3.3*3.1	无	无	无	7.3	8	否	1	传统南阳台
	75	边/中	两室两厅一卫	不通透	76%	4T8	1	7.4*3.3	3.3*3.3	3.3*2.9	无	无	12.2	6.2	否	1	传统西阳台
	78	边	两室两厅一卫	半通透	76%	4T8	1	3.2*5.3	3.2*3.3	无	无	2.5*3.8	8.2	12.6	否	1	传统北阳台

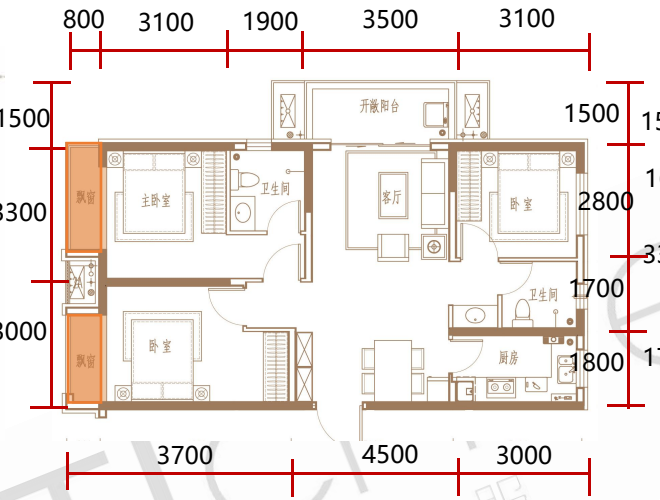
3.1 新盘案例——户型及标准层布局

梯户比高，得房率低，南向采光面少，108㎡三房完全没有舒适性可言，洋房141㎡户型与传统四房设计相似，相对来说更易接受，但局限于地块基础素质，后期销售同样存在较大挑战

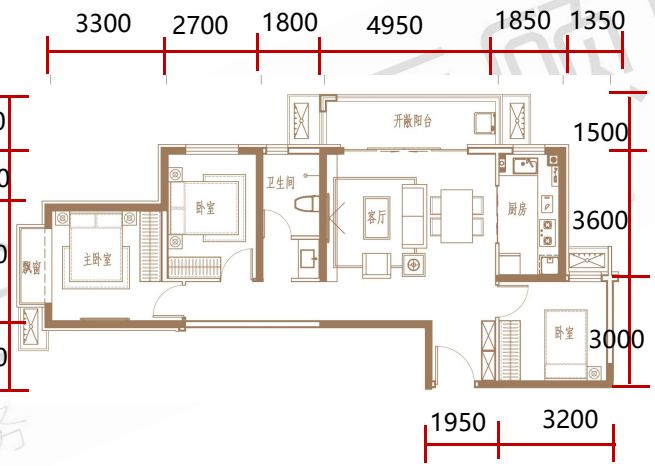
81㎡ 两室两厅一卫



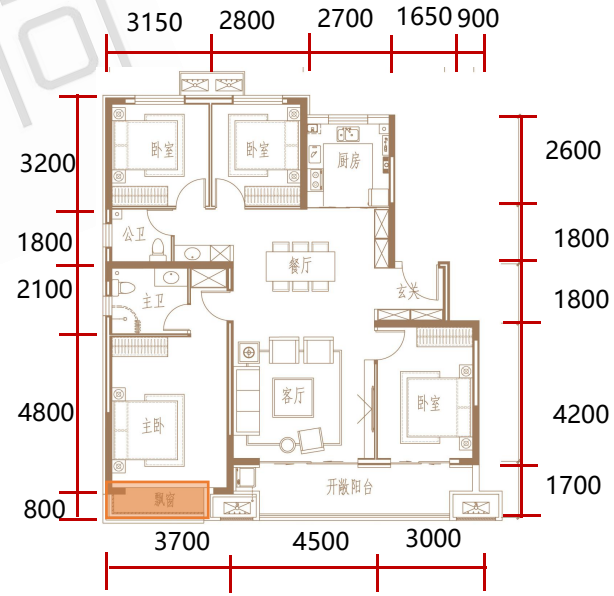
101㎡ 三室两厅两卫



108㎡ 三室两厅一卫



洋房141㎡ 四室两厅两卫



可拓展空间/飘窗可打

物业	面积(㎡)	边/中间套	房型	通透/半通透/不通透	得房率	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸(开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	阳台个数	阳台类型
高层	81	边	两室两厅一卫	不通透	75%	3T7&3T8	2	/	/	/	/	/	/	/	否	1	传统西阳台
	101	中	三室两厅两卫	不通透	76%	4T8	3	3.5*2.8	5*3.3	4.6*3	3.1*2.8	无	12.4	7.8	否	1	传统北阳台
	108	边	三室两厅一卫	不通透	75%	3T7&3T8	1	4.95*3.6	3.3*3.3	2.7*3.6	3.2*3	无	15.95	8.1	否	1	传统北阳台
洋房	141	边	四室两厅两卫	通透	82.2%	1T2	3	4.5*4.2	3.7*6.9	3*4.2	3.15*3.2 (2.8*3.2)	无	11.2	12.7	否	1	传统南阳台

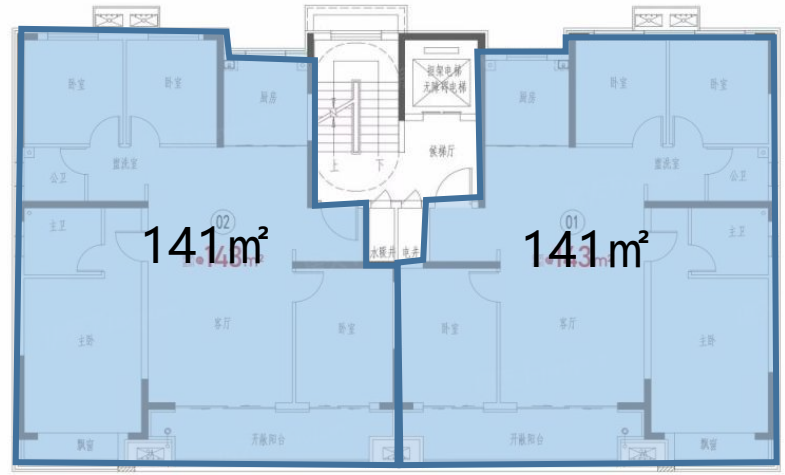
3.1 新盘案例——户型及标准层布局

规划楼体总高99.85m（高层）/22.4m（洋房），单层层高2.9-3.05m，楼间距26-27m，规划总户数771户，主采光面不同户型东西南北四个方向均有分布，其中日照缺陷房共计31户（9#2F08、8#2D2-15F0304、8#2D2F0607，不作住宅使用），安置房167户，公租房94户，正常商品房479户

8#标准层平层图

9#标准层平层图

10#标准层平层图



3.1 新盘案例——公区配置

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

社区大门、车库及外立面呈现效果与项目整体定位匹配，整体中规中矩，现代简约风格

- **项目大门：**酒店轻奢风，面宽24米，进深8米（主体进深4.7米，带双向挑檐雨棚共计8米），总高7.5米，机动车、非机动车三分流设计，大门处设有楸树花雕与黄河北街楸树景色呼应，大门两侧使用潘多拉奢石，增强归家仪式感
- **项目地库：**分两层，建筑面积1.71万㎡，总车位596个，外墙采用钢筋混凝土，内墙和管道井采用加气混凝土砌块
- **外立面：**主体采用真石漆，底部局部高档石材+局部高档外墙涂料，灰色外墙搭配米白色宽景阳台，现代简约风设计

社区大门

车库入口

外立面

3.1 新盘案例——景观示范

项目内部规划有200米夜光慢跑道、547㎡儿童老人娱乐休闲场所、817㎡集中绿化地等；由于地块较小，园林景观及活动配套可发挥的空间较小，目前效果呈现较为一般；另外在社区内增加多重智能安防系统（如全方位监控体系、小区门禁、车辆识别、电子巡更、可视对讲等），保障安全

3.1 新盘案例——交付标准及配置

项目毛坯交付，交付标准非常基础，无新风、地暖、中央空调及架空层，宽带入户，预埋光纤入户保护管及同轴电缆保护管，电梯仅标注为品牌电梯（未具体说明示例品牌级别），入户门预留门洞尺寸为1.1*2.3，室内门预留门洞尺寸为0.9*2.3

朗悦宸栖院毛坯交付标准		
分类内容		材质/品牌/规格/型号/数量等
单元门	优质钢化玻璃门	配置可视彩色对讲系统和电子密码门锁，防滑石材踏步
入户门	尺寸	住宅入户门为品牌入户门，门洞均为1.1米*2.3米
室内门	尺寸	预留0.9米宽、2.3米高门洞
阳台门	材质	断桥铝合金中空玻璃门
外立面	保温材质	A级岩棉板
外墙	材质	主楼1-2层局部石材+真石漆，3层及以上为真石漆
内墙	客厅、餐厅、卧室	抗裂砂浆找平
	卫生间、厨房、公区	抗裂砂浆找平（表面拉毛）
顶棚		腻子刮白
地面	材质	细石混凝土保护层
电梯	类型	品牌电梯
	尺寸	轿厢1.5*1.6m，高度2.6
厨房		设置集中排烟道，预留上下水接口
卫生间		预留上下水接口，预设地漏；暗卫设排气道，明卫预留排气孔
阳台		非封闭，铁艺栏杆，墙面采用外墙涂料、顶采用腻子刮平；预留洗衣机位，预留洗衣机排水接口、洗衣机用给水安装到位后堵头封堵
公共部分		标准层地面及墙面为瓷砖铺装
室外空调机位		设室外空调机位，预留管线穿墙孔洞，并有组织排放冷凝水，设百叶或栏杆围护，成品空调支架安装到位
公共走道		石膏板吊顶，瓷砖地面，瓷砖墙面，顶采用优质乳胶漆饰面，吸顶筒灯配红外感应开关

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

宸栖院住宅物业费 2.98 元/平方米/月；储物间物业费 1.5 元/平方米/月；地下车位服务费 100 元/月/个。

72. 朗悦宸栖院住宅水、电、气、暖收费标准？

郑州市住宅小区用电收费标准如下：民用电是 0.56 元/度，电费可自行在支付宝缴纳或物业代交，有阶梯电价，具体如下表：

档次	标准（千瓦时）	电价（元/每千瓦时）
一档	年用电量≤2160	0.56
二档	2160<年用电量≤3120	0.56 + 0.05
三档	年用电量>3120	0.56 + 0.3

郑州市综合水价（2024 年收费标准）如下：郑州市金水区水费收费标准为 4.4 元/吨，后期若有调整，以实际供水公司最终收费标准为准。

郑州市市区城市集中供水价格表（单位：元/立方米）		
	基本水价	综合水价
居民生活用水阶梯式水价	3.10（第一阶梯 0-180立方米）	4.4
	4.65（第二阶梯181-300 立方米）	5.95
	9.30（第三阶梯 301立方米以上）	10.6
居民生活用水非阶梯式水价	3.2	4.5

郑州市天然气价格（2024 年收费标准）如下：后期若有调整，以实际供水公司最终收费标准为准。

郑州市天然气阶梯收费价格表（单位：元/立方米）		
阶梯分类	阶梯气量	销售价格
第一阶梯	每户每月用气量50立方米及以下部分	2.94元/立方米
第二阶梯	每户每月用气量50立方米（不含）以上部分	3.82元/立方米

郑州市暖气气价格（2024 年收费标准）如下：后期若有调整，以实际热力公司最终收费标准为准。

郑州市暖气收费价格表（单位：元/平方米）	
销售价格	备注
0.19元/㎡*日	按房屋所有权证标注的套内建筑面积为准，没有房屋所有权证或房屋所有权证中未标明套内建筑面积的，按房屋建筑面积的90%计算。

3.1 新盘案例——小结

项目核心卖点：区位优势+地铁+学区（文化路二小区域二档）；项目核心劣势：地块小+安开混合+户型设计老旧+交房时间晚
板块周边竞品价格1.8-2.2万之间，但本项目内部素质较差，升级的配置仅为刚需基础，价格无法支撑，低价是必然，客户仅能吸引周边地缘

优势：

1、地段：项目位于金水区核心位置，二环-三环，中心区板块；依托老城区配套资源，交通、教育资源优势明显，2公里内配套充足；

2、地铁及道路交通：临近5/7号线郑州市人民医院站直线距离仅600米，同时临近文化路、农业路等多条主干道，交通通达性较好；

3、学区：项目划片的文化路二小为金水区二类优质老牌校区，对有金水区优质小学学区的客户来说有一定吸引力。

劣势：

1、地块规模小景观公区难发挥：地块占地仅21亩，3栋楼，内部园林景观及公区活动设施难发挥，目前呈现效果一般；

2、地块为安开混合用地：除了商品住宅外，还包含安置房及公租房，社区不纯粹，后期居住人员鱼龙混杂；

3、户型设计老旧：户型设计老旧，非主流，是项目最大劣势，特别当前市场正处于向四代宅转型升级的关键时期，该项目的户型属于跨多层级的老旧户型，市场接受度低；

4、交房时间晚：项目交房时间在2027年，当前客户对交房时间的关注度仍高，特别在非国央企开发/问题地块/刚需项目定位情况下客户对交房时间会更加敏感。

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！

泰小辰 :19937764728

周先生 :15738881218