

郑州房地产市场周报

【2025年第45期】

(11月3日-11月9日)

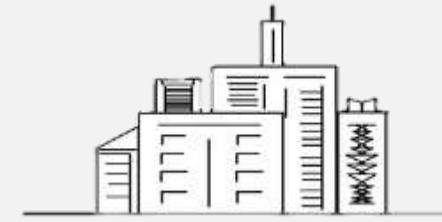
目录



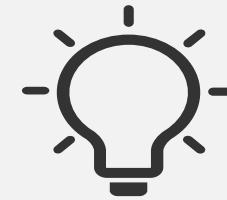
土地动态



楼市表现



开盘动态



新盘动态

核心结论

1 土地动态

本周郑州成交2宗住宅用地，均为底价成交：

信达棠樾七里二期：位于管城区航海路板块，占地25.68亩，楼面价3962元/m²，由达诺置业底价摘得

金投豫发豫园二期：位于金水区国贸板块，占地37.84亩，楼面价4419元/m²，由豫发实业底价摘得

2 楼市表现

两项目预售前公示释放148套房源，约2.34万m²

25年郑州楼市累计认购同比降3成，受集中首开影响周认购环比升3成

4代项目集中首开拉动其销量占比猛增，3代宅促销疲软占比下滑

3个项目首开拉动TOP15总成交涨幅 128%

3 开盘表现

本周3个项目首开（惠济区招商·揽阅、金水区越秀·郑轨金水观萃和金水区保利·山水和颂），推424套，去化223套，综合去化率53%

2025年郑州住宅市场月度去化率波动，项目间去化差异显著（如越秀去化率93%，部分不足30%）

4 新盘分享

【大来·郑东壹号院】位于郑东高铁东广场板块，规划11栋高层+1栋商业+1栋办公+幼儿园，住宅共879户，主力165-280m²，精装交付，得房率91-96%，户型132-430m²多元改善；社区配置35亩中央景观公园、5000m²会所，4000m²首层全架空层泛会所、精装地库，10月18日社区大门开放，实景示范区计划于11月中旬全面开放

1.1 土地动态—成交：金投豫发豫园二期

本周共计成交2宗土地，其中一宗为金投豫发豫园二期，位于金水区/国贸板块，奥克路南、渠东路东，占地面积37.84亩，容积率<3.5，建面8.83万m²，于25年11月3日由豫发实业底价摘得，地价1031万元/亩，折合楼面价4419元/m²



供应日期	2025/9/30
成交日期	2025/11/3
区域	金水区/国贸板块
土地编号	郑政出〔2025〕19号(网)
地块位置	奥克路南、渠东路东
土地用途	住宅
出让年限	70 (50)
占地面积(亩)	37.84
计容建面(万m ²)	8.83
容积率上限	3.5
成交价(万元)	39014
成交地价(万元/亩)	1031
溢价率	0%
成交楼面价(元/m ²)	4419
竞得单位	郑州豫园实业有限公司(金水投资)
备注	豫发豫园二期

- ① **金投豫发豫园一期：**地块编号郑政出〔2021〕71号(网)，21年12月成交，地块面积20亩，计容建面4.55万m²，容积率上限3.5，底价摘得，地价1404万元/亩，折合楼面价6015元/m²
- ② **中海峯境叁號院：**地块编号郑政出〔2024〕35号(网) 地块位于金水区/南阳路板块，文劳路北、信息学院路东，地块面积47.64亩，计容建面7.94万m²，容积率上限2.5，25年2月8日由中海地产溢价87%摘得，地价1219万元/亩，折合楼面价13713元/m²

1.2 土地动态—成交：信达棠樾七里二期

本周共计成交2宗土地，其中一宗为信达棠樾七里二期，位于管城区/航海路板块，尚庄路南、尚武路（新飞路）西，占地面积25.68亩，容积率<3.0，建面5.14万m²，于25年11月3日由达诺置业底价摘得，地价792万元/亩，折合楼面价3962元/m²



供应日期	2025/9/30
成交日期	2025/11/3
区域	管城区/航海路板块
土地编号	郑政出〔2025〕18号(网)
地块位置	尚庄路南、尚武路（新飞路）西
土地用途	住宅
出让年限	70 (50)
占地面积 (亩)	25.68
计容建面(万m ²)	5.14
容积率上限	3
成交价 (万元)	20346
成交地价(万元/亩)	792
溢价率	0%
成交楼面价 (元/m ²)	3962
竞得单位	郑州达诺置业有限公司
备注	信达棠樾七里二期

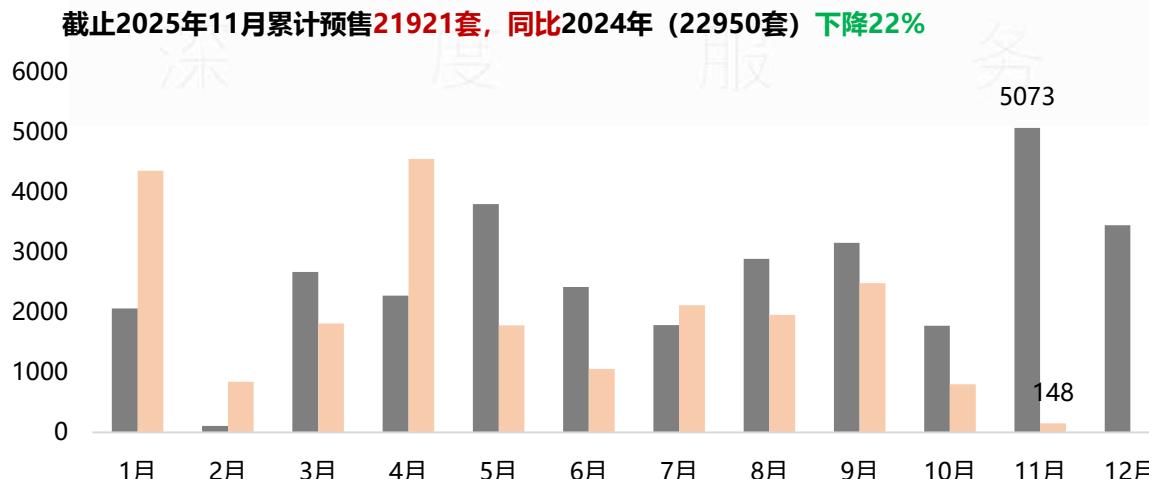
- ① **棠樾七里一期：**地块编号郑政出〔2024〕15号(网)，24年10月成交，地块面积35.43亩，计容建面9.27万m²，容积率上限3.5，底价摘得，地价1015万元/亩，折合楼面价4348元/m²
- ② **郑政出〔2025〕10号(网)；**地块位于管城区/金岱板块，市场南街北、金岱路西，地块面积54.53亩，计容建面9.09万m²，容积率上限2.5，25年8月27日由河南屹立置业溢价18%摘得，地价780万元/亩，折合楼面价4678元/m²

2.1 楼市表现—预售前：公示2个项目，释放148套，约2.34万m²

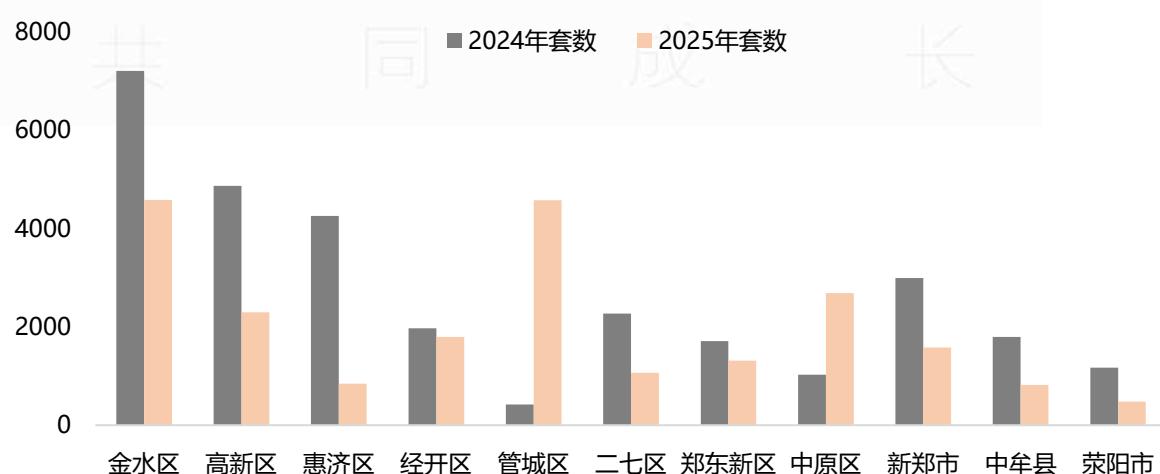
本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别是中原区通派龙湖中原颂·開元和高新和锦莲序二期，共计148套房源，约2.34万m²

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 ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
中原区	2025/11/4	通派龙湖中原 颂·開元	碧沙岗板块	5#	104	1.73	高层165m ² 四室两厅三卫	占地27.94亩，容积率2.49，规划1栋8F洋房、2栋12F小高及2栋26F高层，共276户	待售
高新区	2025/11/6	高新和锦莲序 二期	高新新城板块	6#	44	0.61	洋房140/160m ² 四室两厅两卫	占地49亩，容积率2.49，总建面10.3万m ² ，地上建面8.3万m ² ，住宅建面7.7万m ²	待售
合计					148	2.34	—		

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)



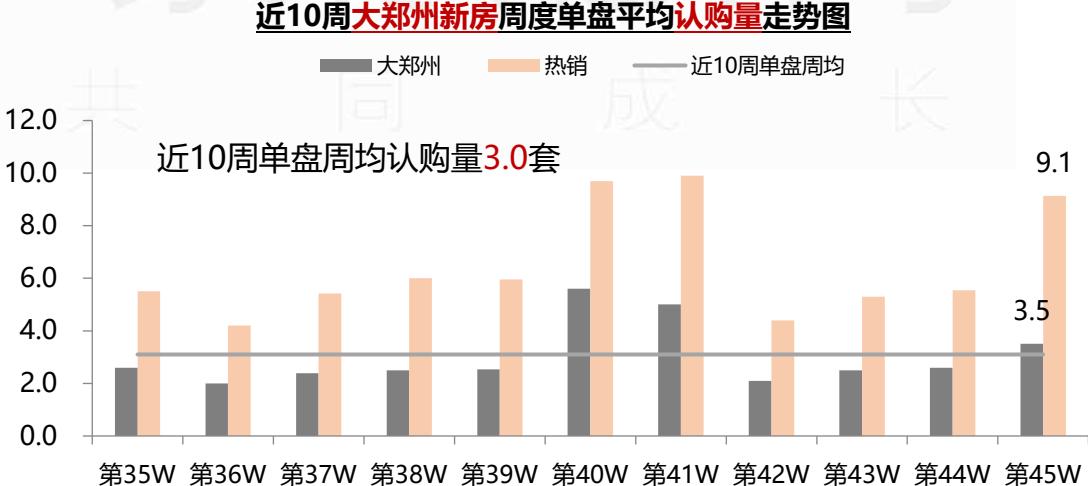
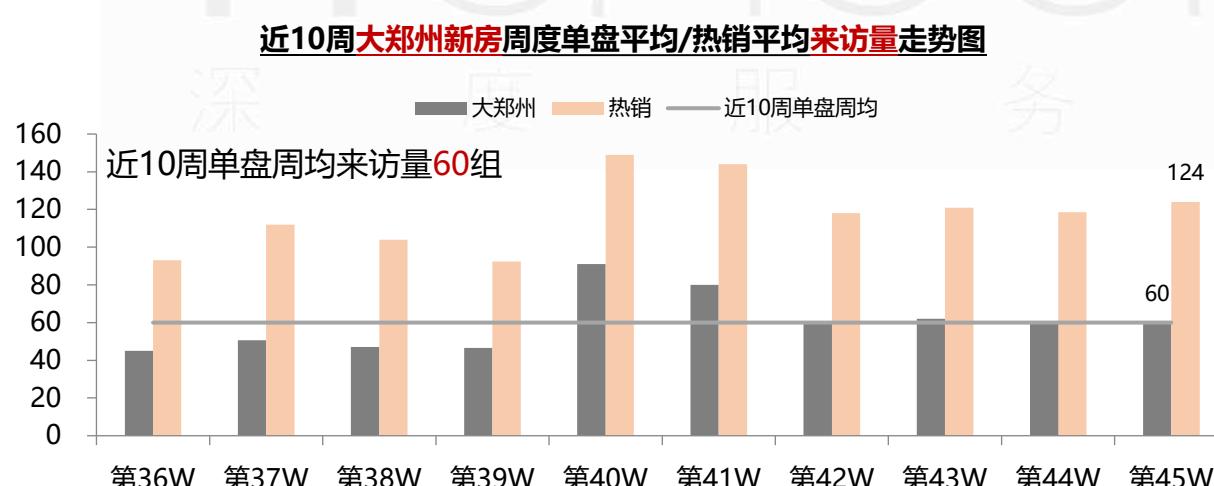
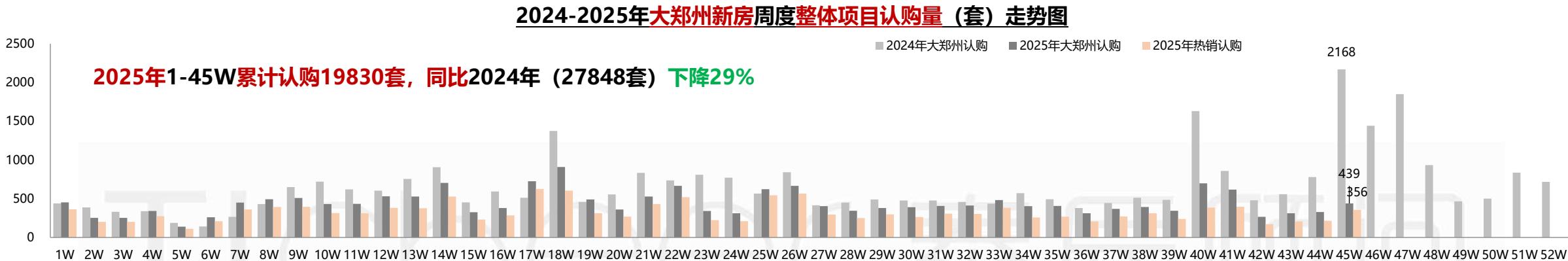
2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)



数据来源：11月1周 (11.3-11.9) 泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

2.2 楼市表现—认购分析：25年同比降3成，周度受首开项目拉动环比上升

25年整体市场认购量同比去年下滑近3成；周认购总量439套，环比+33%，同比去年2168套-80%，其中热销盘占总成交81%；单盘周均来访60组，环比基本持平，成交3.5套，环比+36%



数据来源：泰辰市场监控中心

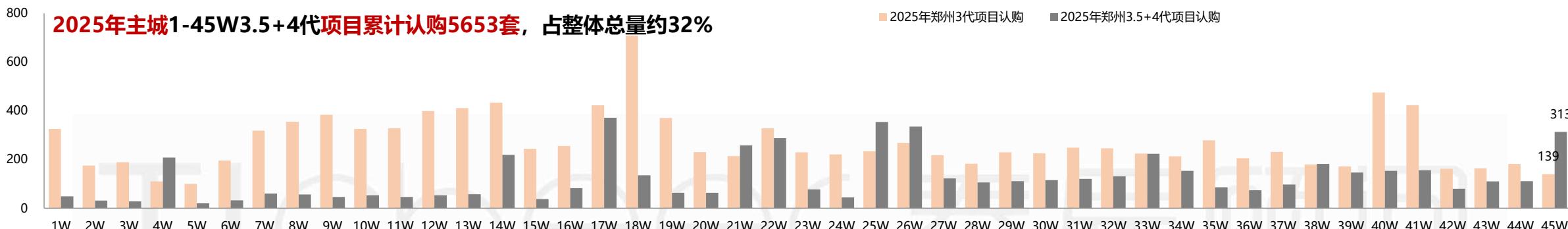
数据范围：11月1周（11.3-11.9），大郑州实际监控在售项目126个；热销项目40个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.3 楼市表现—结构分析：4代首开拉动占比猛增，3代宅促销疲软占比下滑

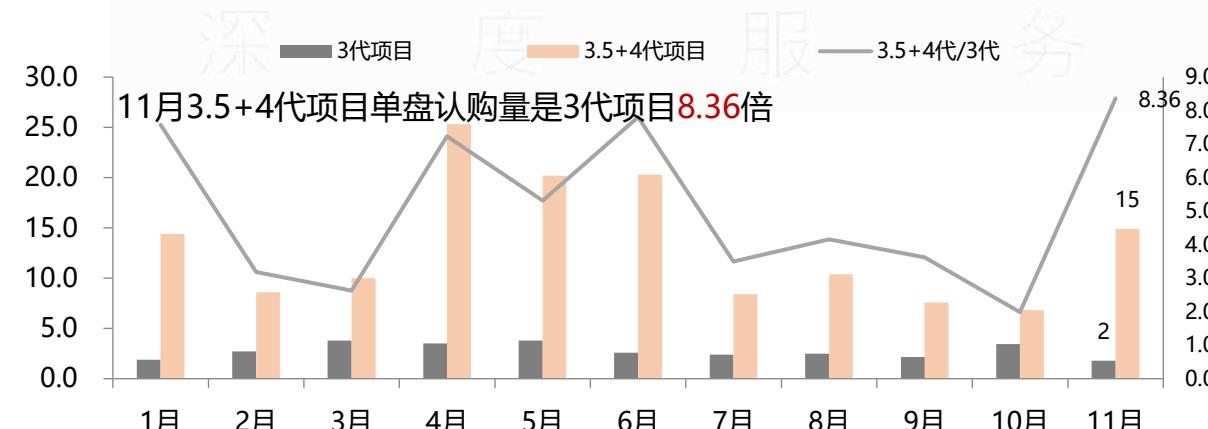
3个四代项目集中首开，拉动3.5+4代项目认购总量环比+182%，占比69%

3代宅多延用前期政策借助双十一节点进行包装引流，促销作用微弱，认购总量139套，环比-24%，占比31%

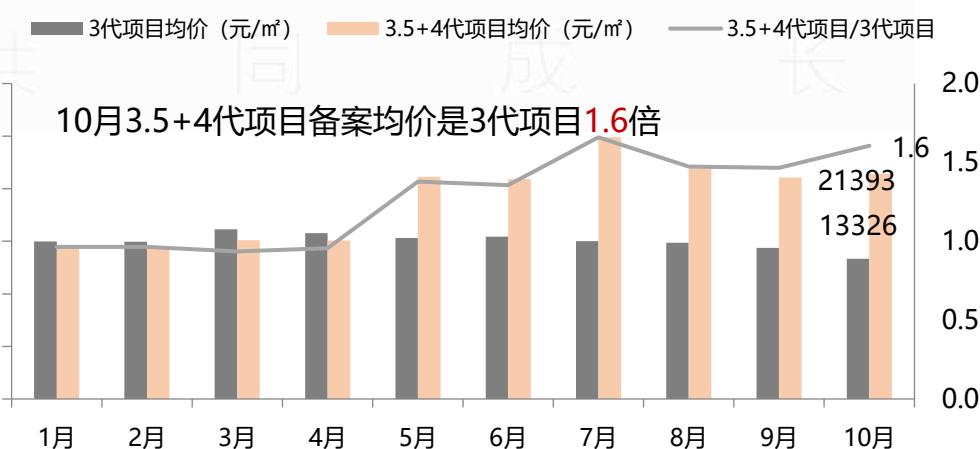
2025年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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1周 (11.3-11.9)，3代实际监控在售项目79个；3.5+4代项目22个，区域包含市内八区

2.4 楼市表现—认购榜单：三项目首开拉动成交榜单总量上升128%

本周销售TOP15项目共成交339套（上周149套）上升128%，榜单门槛为6套；TOP榜单前三均为本周首开

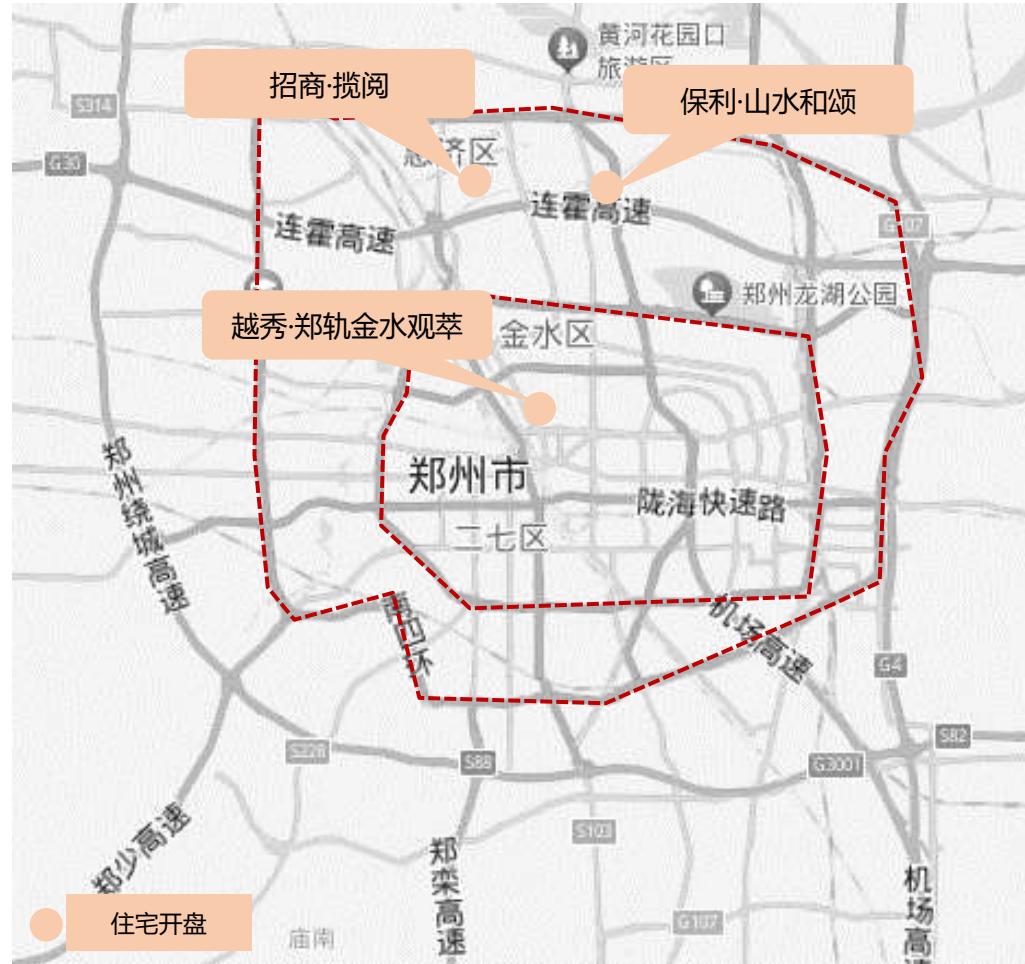
2025年11月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/m²)	政策/分期(异动标红)	特价房	分销
1	招商·揽阅	惠济区	惠济板块	112	首开	高层11500-13500 洋房16000-18000	2万认筹开盘优惠98折，按时签约再享98折	——	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
2	越秀·郑轨金水观萃	金水区	中心区板块	85	首开	高层19000-23000	定存5万，优惠2%；开盘优惠2%；按时签约优惠2%；车位同售额外优惠2%	——	自渠+全民经纪人/抖音CPS/58, 1.5-1.8%
3	保利·山水和颂	金水区	花园北路板块	26	二期落位	124户型1.6-1.72万 143户型1.68-1.75万 165户型1.7-1.92万	——	——	贝壳/58, 分销3%
4	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	13	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2%, 全民佣金1%
5	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	12	稀缺地段+产品力	精装均价47300 标准层均价45900	——	——	全民经纪人1%
6	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	11	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	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%
8	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	9	区位+产品	高层毛坯13800-15500	认购2%优惠	——	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
9	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	9	限时优惠+涨佣	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, 涨佣4%
10	美盛中环壹号+臻湾一品	金水区	省体育中心板块	9	涨佣	中环壹号毛坯15600-18500 臻湾一品精装16400-16600、	双十一1%，5#楼额外2%	——	分销点位涨至3%，成交5千购物卡
11	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	8	低价+限时优惠	均价9000-10000	购买5#、6#楼房源送价值约1200元/m² 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
12	城发和府	郑东新区	象湖板块	8	高佣+现房	高层均价10000 洋房标准层14000-15000	——	——	贝壳/58佣金4.5-6万
13	亚星观樾	二七区	二七新城板块	7	加推+产品	高层11600-13700 洋房15500-16500	认筹一万科享额外98折优惠	——	贝壳/58佣金1.5%
14	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	7	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%
15	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	7	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
14	正弘序	高新区	高新老城板块	6	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	——	——	贝壳/58, 佣金1.3%
合计				339			——		

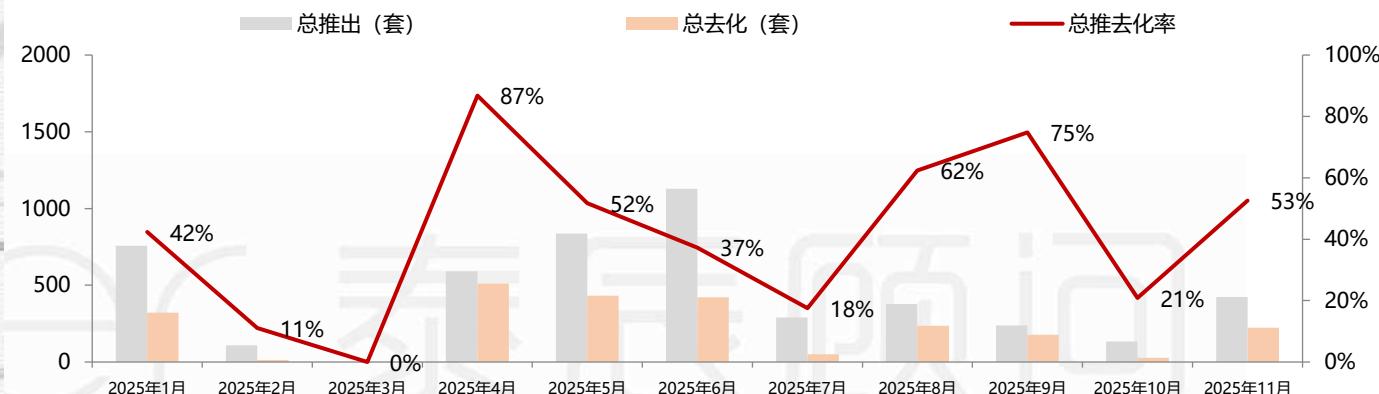
3.1 开盘表现：本周3个项目首开，推出424套，去化223套，去化率53%

本周3个项目首开，分别是惠济区招商·揽阅、金水区越秀·郑轨金水观萃和保利·山水和颂；25年郑州住宅推售及热点项目首开分化加剧（越秀·郑轨金水观萃去化率93%，部分项目不足30%），月度去化率波动明显（4月达87%高峰后走势起伏）

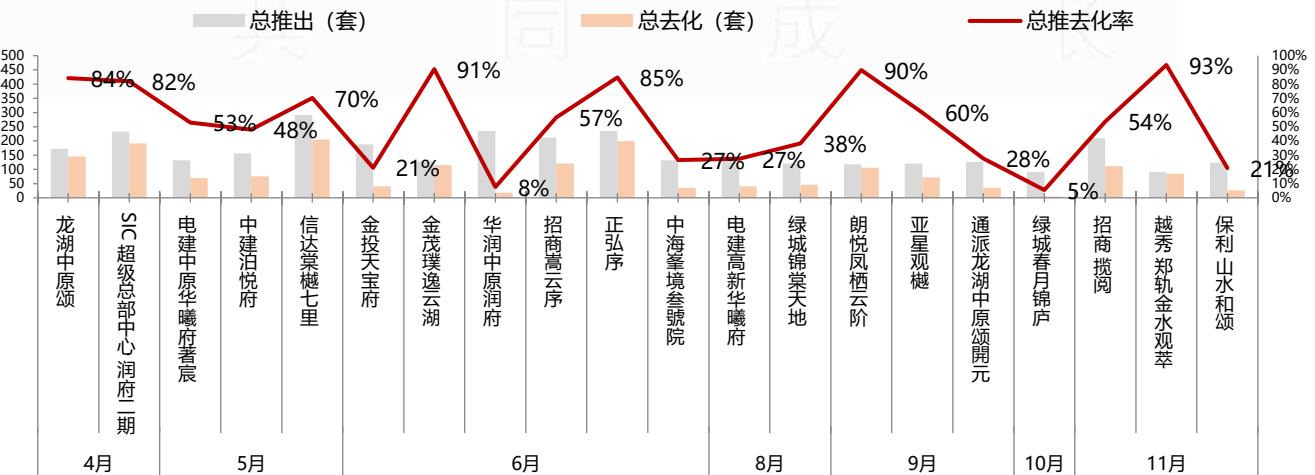
大郑州11月1周住宅项目开盘分布



2025年月度大郑州住宅开盘+加推推售表现



2025年4-11月份热点项目首开情况



3.3招商·揽阅：首开推出209套，去化112套，去化率54%

2025年11月7日首开，推高层6#西单元/9#东单元124套，2#/3#洋房85套，共209套，去化112套，去化率54%

成交价格高层1.15-1.35万元/m²，洋房1.6-1.8万元/m²；核心卖点：临河+145%高得房率+郑州外国语(小学+中学)



开盘分析：去化较好

优势：产品力强，性价比更高+优质稀缺配套+招商品牌+实景展示

产品力强：临河四代宅，得房率145%，酒店式双会所，超150米酒店式归家前场+约3500m酒店式双会所（约1500m²下沉庭院，约2000m²度假会所+架空层）；

价格优势：高得房率产品价格11500-12500，四代宅高层产品12500-13500，高得房率产品低于竞品，四代宅产品略高于竞品老规产品，价格优势凸显；

配套资源：紧邻贾鲁河，一线河景；签约惠济区实验小学、惠济区外国语中学，学区价值凸显；

品牌认可度高：招商蛇口作为央企，品牌信誉度高，产品品质有保障；

蓄客量较大：项目10月1日启动定存，截至开盘累计定存350余组客户，11月6日升筹，升筹客户150组，有一定客户基础；

展示界面优：实景示范区开放，对客展示面相对成熟；

劣势：周边配套分散，临近空地多，居住氛围欠佳；122m²高层产品为非四代宅，去化相对较差；



所属区域	惠济区		所属板块	惠济板块			
项目位置	纪元路(苏屯路)南、金杯北路(固城路)东		开发公司	招商(河南众乐房地产开发有限公司)			
占地	65亩	计容建面	11.42万m ²	容积率	2.49		
营销团队	自销		交房时间	2027.10.31(毛坯交付)			
核心卖点	项目卖点：临河地段+超高得房率(145%)+郑州外国语(小学+中学)+酒店式双会所						
蓄客及到访	10.1日售楼部开放，启动定存2万享98折优惠，截至开盘累计定存约350余组，于11.6日升筹交2万，升筹150组，提前1天有落位，当天到开盘现场办理签约手续，开盘当天现场签到约135组左右						
推出	209套	去化	112套				
成交价格	高层122m ² 均价11500-12500元/m ² 137m ² 均价12500-13500元/m ² ；洋房143m ² 均价16000-18000元/m ²						
营销政策	【营销政策】2万认筹开盘优惠98折，按时签约再享98折 【分销政策】大客渠道带访+贝壳/58佣金3% 【首付分期政策】无分期，首付15%，合作招商/工行						
取证情况	项目于2025年10月20日，1#2#3#6#9#11#均已取得预售证，共取证482套						

3.3招商·揽阅：122 m²去化48%，137 m²去化61%，142 m²去化52%

首开137 m²33F四代大高总价控在180万以内是去化最好户型，122 m²33F大高层非四代住宅与142 m²洋房产品去化一半左右，非四代实现高赠送+四代产品设计多阳台及花池+飘窗实现高赠送，整体得房率在105-145%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积m ²	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格：元/m ²
高层	6#西单元	3D	2T2	33F	122	四室两厅两卫	62	30	48%	11500-12500
	9#东单元		1T1	33F	137		62	38	61%	12500-13500
洋房	2#/3#	2D	1T2	11F	142	四室两厅三卫	85	44	52%	16000-18000
合计							209	112	54%	—

高层：122 m²四室两厅两卫



高层122 m²四房附加得房率（含私家电梯厅）
112-116%，综合得房率约105-109%；

高层：137 m²四室两厅两卫（偶数层）



高层137 m²三房附加得房率（含私家电梯厅）
121-126%，综合得房率约115-120%

高层：142 m²四室两厅三卫（奇数层）端厅



四代产品

洋房：142 m²四室两厅三卫（偶数层）端厅



四代产品

洋房142 m²四房附加得房率（含私家电梯厅）150%以上，综合得房率约145%；四代户型，270°宽厅，偶数层客厅连接南向14米跑道式露台+南向阳台+约12 m²电梯厅等赠送空间，实现最高得房率

3.2 越秀·郑轨金水观萃：首开推出1/2#91套，去化85套，去化率93%

TIcheer 泰辰顾问
深 廉 普 服 务 共 同 成 长

2025年11月8日首开，推出高层1/2#，共计91套房源，去化85套，去化率93%，毛坯交付，1#价格19000-22000元/m²（临高架），2#价格20000-23000元/m²



开盘分析：去化优秀

- 1) 金水城芯，核心配套：占据金一环政经核心，双地铁（3号线大石桥站、7号线优胜南路站）+双学区（优胜路小学+七中），周边聚集丹尼斯大卫城等商业体、3所三甲医院，配套即买即享，无兑现周期；
- 2) 产品力优势：四代宅设计，得房率至高130%；
- 3) 价格优势，与通派龙湖中原颂价格相当，但地段处于金水主城核心，配套成熟度、交通便利性更具优势，性价比在改善市场中凸显；
- 4) 截至开盘前蓄客200余组，多渠道分销获客，且对标通派龙湖中原颂项目分销点位更高，分销带客积极性更高（通派龙湖中原颂贝壳分销，佣金点位1%）；
- 5) 越秀+郑轨双国企背书，品质与交付有保障，客户认可度高；

所属区域	金水区		所属板块	中心区板块			
项目位置	优胜南路南、南阳路东		开发公司	郑轨&越秀			
占地	31.38	总建筑面积 (万m ²)	8.83万m ² (住宅建面5.06万m ²)	容积率	2.52		
营销团队 核心卖点	自销		交房时间	2027.6			
蓄客	金水老城核心地段+学区（优胜路小学+七中）+四代宅		9月26日产品发布会，启动定存（定存5万优惠2%）；10月26日实景示范区开放；11月9日开盘，截止开盘前，定存200余组				
推出	91套	去化	85套 (93%)				
成交价格	1号楼143m ² 户型19000-21300, 2号楼143m ² 户型20000-22700 1号楼169m ² 户型20500-22000, 2号楼166m ² 户型21000-23000 车位：负一层16-18万；负二层：8-9万						
营销政策	优惠体系：定存5万，优惠2%；开盘优惠2%；按时签约优惠2%；车位同售额外优惠2% 分销政策：自渠+全民经纪人/抖音CPS/58，佣金点位143m ² 1.5%，169m ² 1.8%						
取证情况	2025年9月25日1#/2#预售前公示，预售套数95套房源						

3.2 越秀·郑轨金水观萃：143 m²四室去化100%，169 m²端厅四室去化87%

本次推出高层面积143 m²四室三卫（得房率124%）、169 m²端厅四室三卫（得房率130%），143 m²去化100%，169 m²去化41套，去化率87%，首开均价19000-23000元/m²

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积m ²	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格：元/m ²
高层	1#	1D	2T2	26F+25F	143+169端厅	143 m ² 四室两厅三卫	23	23	100%	19000-21300
						169 m ² 端厅四室两厅三卫	22	20	91%	20500-22000
	2#	1D	2T2	26F	143+169端厅	143 m ² 四室两厅三卫	23	23	100%	20000-22700
						169 m ² 端厅四室两厅三卫	23	19	83%	21000-23000
合计							91	85	93%	19000-23000

169 m²四室两厅三卫
(偶数层)



169 m²四室两厅三卫
(奇数层)



此区线100%不计入产权面积

此区线50%不计入产权面积

143 m²四室两厅三卫
(偶数层)



143 m²四室两厅三卫
(奇数层)



独立电梯前室

备注：本案得房率含电梯厅位置

3.3 保利·山水和颂：二期首开推出124套，去化26套，去化率21%

2025年11月8日针对二期37# (部分房源) 及41#共计124套房源落位，落位26套，去化率21%

目前一期在售，库存710套房源，二期更名为山水和颂，四代宅设计，毛坯交付



项目总占地面积230亩，计容总建筑面积44.47万 m^2 ，整体分三期开发，总规划26栋19-24F高层+2栋15F小高层+11栋6-8F洋房，规划3280套

- 一期在售：规划8栋20-22F高层+9栋6-8F洋房，建面高层98-128 m^2 三房,148 m^2 四房，洋房168 m^2 四房；一期规划1469套房源，全部已取证，目前已去化759套，剩余库存710套
- 二期调规，更名保利山水和颂，调规立体绿化阳台，四代宅，规划9栋22-24F高层，主力户型124-143-165 m^2 四房**
- 三期调规，调规立体绿化阳台，四代宅，规划9栋19-20F高层，2栋15F小高层，2栋7F洋房

所属区域	金水区		所属板块	花园北路板块			
项目位置	丽水路南、花园路西		开发公司	郑轨&越秀			
占地	总占地 230.46亩	总建筑面积 (万 m^2)	44.47	容积率	2.52		
营售团队	自销		交房时间	——			
核心卖点	保利品牌，低密社区，临河山水四代宅，配套落地（110亩山体公园+滑板公园+儿童乐园+约8000平运动公园）						
蓄客推出	项目于9月30日样板间开放，开始蓄客，截至11月8日，共蓄客105组		去化	26套（去化率21%）			
成交价格	37#41#部分房源共计124套 124户型1.6-1.72万/ m^2 ；143户型1.68-1.75万/ m^2 ； 165全景舱产品1.85-1.92万/ m^2 ；165南厅户型1.7-1.85万/ m^2						
营销政策	分销政策：58爱房/贝壳，佣金点位3%						
取证情况	2025年10月29日，37#/41#已取证，共取证234套房源，其中37#188套，41#楼46套						

成交日期	土地编号	买受人	土地位置	用途	使用权面积 (万 m^2)	使用权面积 (亩)	计容建面(万 m^2)	容积率上限	成交价(万元)	溢价率	成交地价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ m^2)
2022/9/21	郑政出[2022]20号(网)	郑州保利置业房地产开发有限公司	丽水路南、花园路西	住宅	15.36	230.46	44.56	2.52	220770	0%	958	4955

3.3 保利·山水和颂：二期首开推出124/143/165 m²四房，得房率至高133%

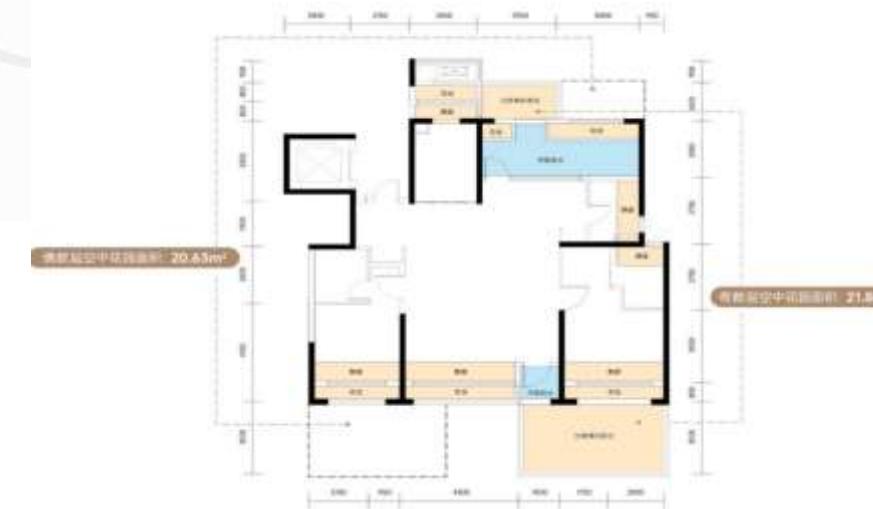
本次推出124m²四室两卫和143/165m²四室三卫共124套房源，落位26套，去化率21%；得房率至高133%（不含电梯厅赠送）

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积m ²	户型	总套数	推出套数	成交套数	去化率	成交价格
高层	37#	3D	2T2	24F	143+143+143 +143+124+1 08+108+124	108m ² 三室两厅两卫 124m ² 四室两厅两卫 143m ² 四室两厅三卫	188 46	124 推售房源为 标红	26	20%	124户型1.6-1.72万/m ² ； 143户型1.68-1.75万/m ² 165全景舱产品1.85-1.92万/m ² 165南厅户型1.7-1.85万/m ²
	41#	1D	2T2	24F	165+165	165m ² 四室两厅三卫					
合计							234	124	26	21%	—

124m²四室两厅两卫
(奇数层)



143m²四室两厅三卫
(奇数层)



165m²四室两厅三卫
(奇数层)



此区域100%不计入产权面积

此区域50%不计入产权面积

4.1 新盘动态：大来·郑东壹号院基础信息

项目23年7月大来置业低价摘地，楼面价8698元/m²，占地117亩，容积率2.89，规划11栋高层住宅+1栋商业+1栋办公+1栋幼儿园，住宅共879户；主力面积165-280m²，得房率91-96%，外立面全铝板+玻璃幕墙、5000m²地上+地下会所；精装交付；一批次楼栋约地上9层，10月18日开放大门（兼临时接待功能），实景示范区计划于11月中旬全面开放，暂无明确首开节点



开发商	河南大来置业有限公司												
项目位置	郑东新区/高铁东广场板块，金水东路与圃田西路交会处												
项目概况	占地117亩，容积率2.89，建筑面积约35.73万m ² ，纯高层大平层												
项目规划	11栋高层住宅+1栋商业+1栋办公+1栋幼儿园，住宅共879户；主力面积165-280m ² ，得房率91-96%，外立面全铝板+玻璃幕墙、5000m ² 地上（首层全部架空层，单架空层泛会所4000m ² ）+地下会所（含恒温泳池+篮球场+业主食堂）												
交房标准	精装												
项目产品	户型面积是165-430m ² ，得房率91-96%												
开盘时间	待定												
交付时间	待定												
物业公司	永威物业												
车宅比	1:2.54												
摘地日期	土地编号	物业用途	面 积 (亩)	容积 率	计容建面(万m ²)	保 证 金 (万元)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始楼面 地 价 (元/ m ²)	成 交 价 (万元)	溢 价 率	成 交 单 价 (万元/亩)	成 交 楼 面 地 价 (元/m ²)
2023/7/1 2	郑政东出 [2023] 3号 (网)	住 宅	117	2.9	22.60	39320	196600	1682	8698	196600	0%	1682	8698

4.1 新盘动态：大来·郑东壹号院产品信息

产品涵盖三室/四室/五室/六室及顶复户型，面积段 132m^2 - 430m^2 ，满足多元改善型居住需求，得房率区间为91-96%



楼栋	单元数	梯户比	层数	户型排列	面积 (m ²)	户型	规划套数	占比
1#	2D	2T2	26F	180+180+180 +215	180	四室两厅三卫	75	9%
					215	四室两厅三卫	25	3%
2#	2D	2T2	26F	215+180+180 +180	215	四室两厅三卫	25	3%
					180	四室两厅三卫	75	9%
3#	1D	2T2	25F	240+240	240	五室两厅三卫	48	5%
					165	四室两厅两卫	72	8%
5#/7#/9#	2D	2T3/2T2	26F	165+132+165 +195+230	132	三室两厅两卫	72	8%
					165	四室两厅两卫	75	9%
					195	四室两厅三卫	75	9%
					230	四室两厅三卫	75	9%
					240	五室两厅三卫	40	5%
6#	1D	2T2	21F	240+240	256	五室两厅四卫	40	5%
					218	四室两厅三卫	40	5%
8#	2D	2T2	21F	256+256+218 +218	240	五室两厅三卫	48	5%
10#	1D	2T2	25F		280+280	六室两厅四卫	86	10%
11# (A塔+B塔)	1D	2T2	25F		430顶复		8	1%
					合计		879	100%

产品	规划套数	占比
132m^2 三室两厅两卫	72	8%
165m^2 四室两厅两卫	147	17%
180m^2 四室两厅三卫	150	17%
195m^2 四室两厅三卫	75	9%
$215\text{-}218\text{m}^2$ 四室两厅三卫	90	10%
230m^2 四室两厅三卫	75	9%
240m^2 五室两厅三卫	136	15%
256m^2 五室两厅四卫	40	5%
280m^2 六室两厅四卫	86	10%
430m^2 顶复	8	1%
合计	879	100%

180m²四室两厅三卫



230m²四室两厅三卫



240m²五室两厅三卫



256m²五室两厅四卫



297 (132+165) m²
六室四厅五卫子母房



4.1 新盘动态—大来·郑东壹号院社区配置

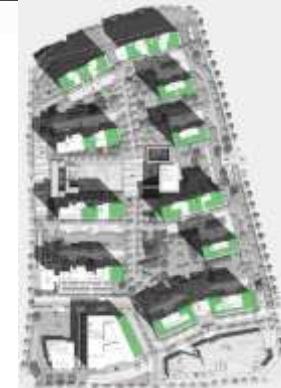
35亩中央公园、5000m²会所、精装车库、4000m²泛会所多配套

类幕墙外立面设计，搭配全落地窗与超高窗墙比，材质上选用纯铝板与玻璃组合
配套78.8m宽社区大门



精装地库

配备多个下沉透景儿童乐园，整合洗车、超市、洗衣等多功能配套，提升日常便利性



35亩中央景观公园、山水主题下沉庭院，以及2100m²中心水景



配备5000m²超大会所
涵盖业主沙龙会客区、泳池健身SPA区、室内标准篮球场（匹克球、羽毛球等）及业主私享简餐区，满足多元生活需求



约4000m²首层全架泛会所
0-6岁儿童空间

树洞攀爬/乐高积木/沙盘天地/绘本阅读

7-14岁儿童空间

家教室/4点半学堂/亲子空间/体能训练

全龄运动休闲空间

舞蹈室/台球室/乒乓球室/棋牌室/书法室

多功能会客厅

总裁会议室/太太下午茶/VIP会客接待厅

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

