

# 郑州房地产市场周报

**【2024年第48期】**

(11月25日-12月1日)

# 目录



**行业环境**



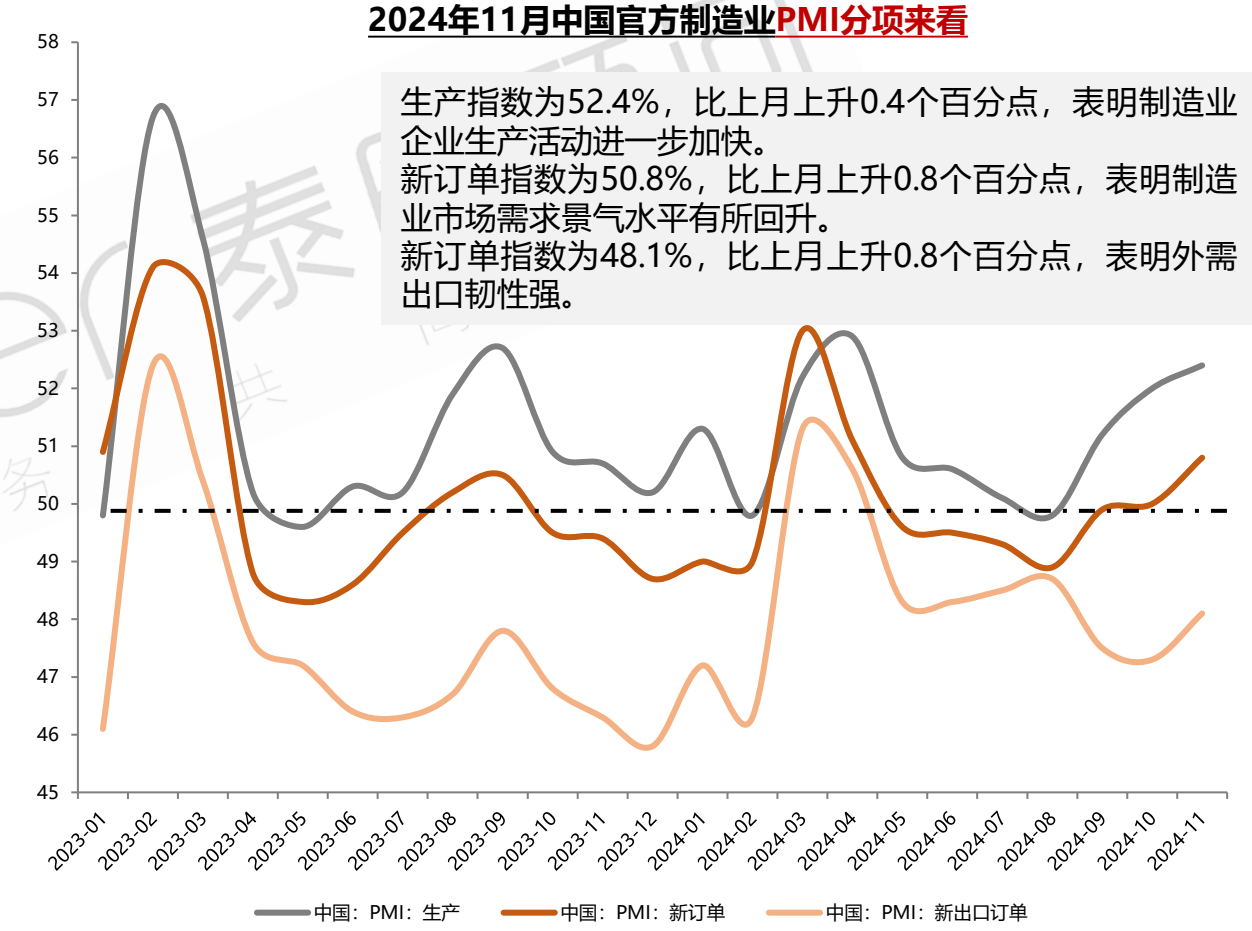
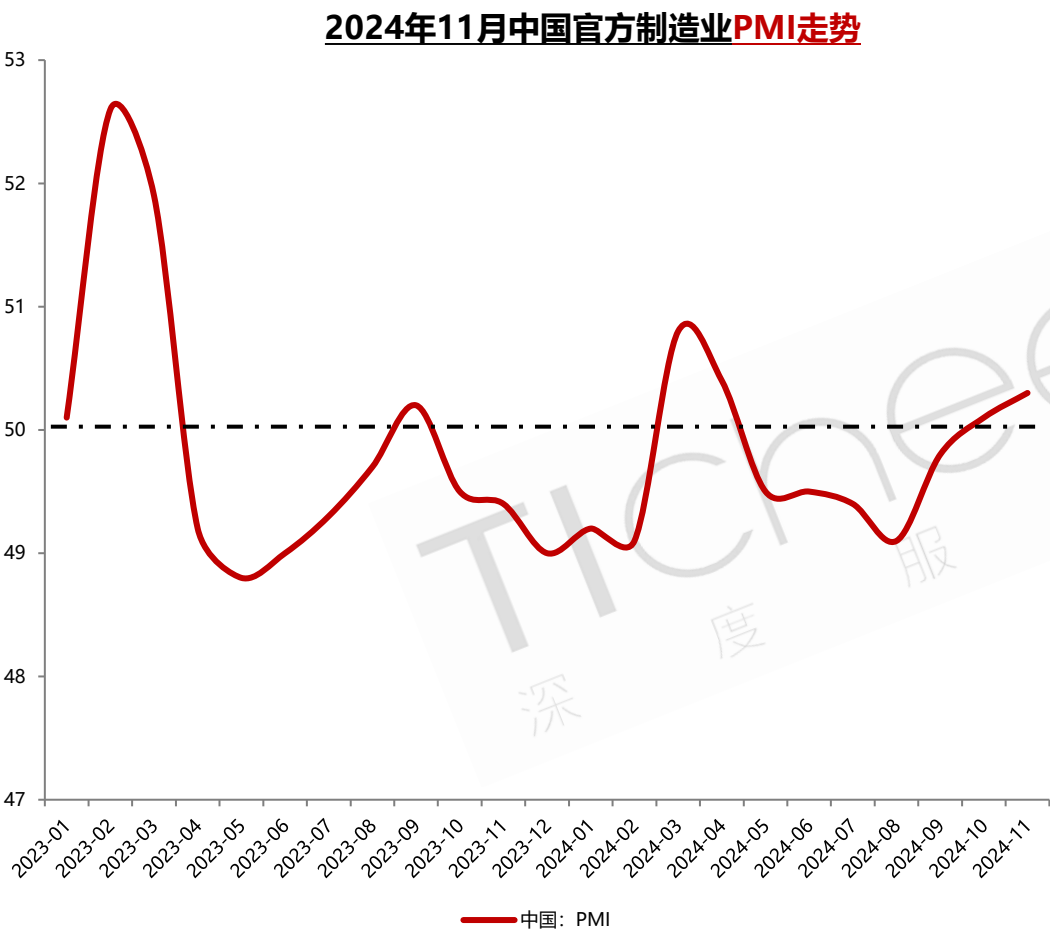
**土地及楼市表现**



**新盘分享**

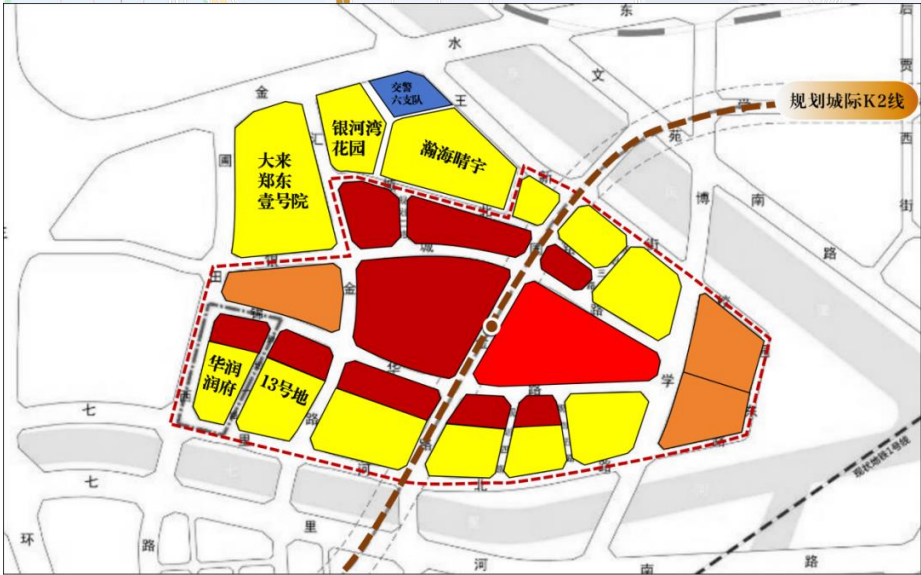
# 1.1 行业环境：2024年11月制造业PMI升至荣枯线上，景气回升

11月份，制造业采购经理指数（PMI）为50.3%，比上月上升0.2个百分点，表明制造业扩张步伐小幅加快，产需修复，生产好于需求，内需好于外需，抢出口



2.1 土地市场—挂牌：本周市区挂牌1宗住宅用地

本周市区挂牌1宗新型工业兼住宅用地位于郑东新区高铁东广场板块，占地62.3亩，建面10万m²，北侧为新型产业用地，南侧为住宅用地，是华润规划中原超级总部基地的二期地块



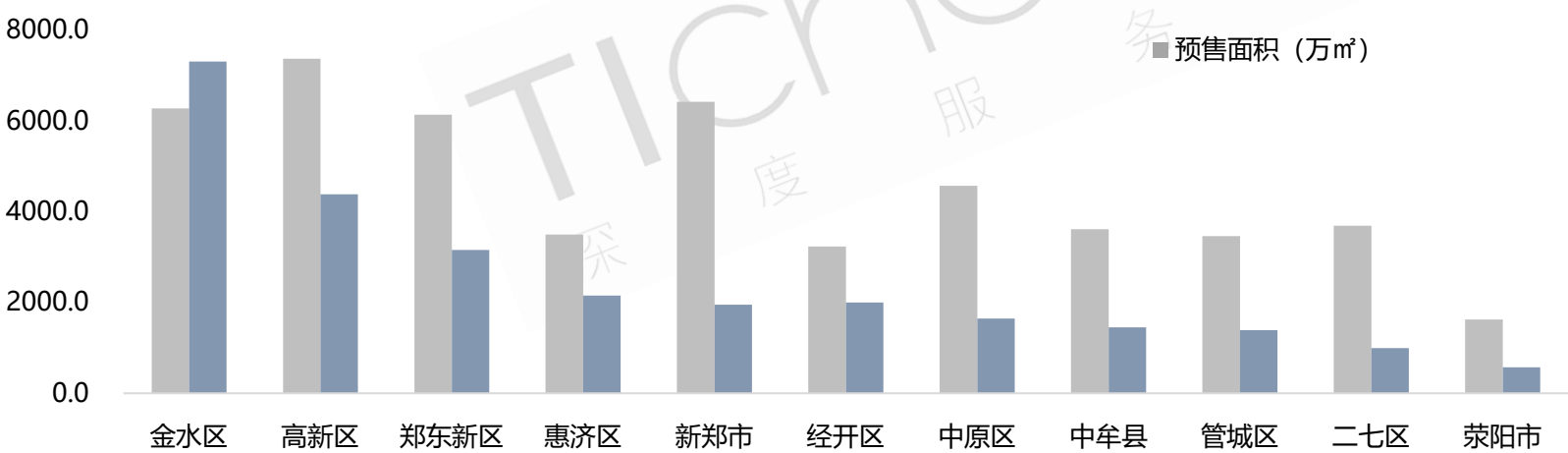
|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| 供应日期        | 2024/11/27                         |
| 成交日期        | 2024/12/31                         |
| 区域          | 郑东新区（高铁东广场板块）                      |
| 土地编号        | 郑政东出〔2024〕13号（网）                   |
| 地块位置        | 郑东新区七里河北路北、汇金路西                    |
| 土地用途        | 地上：工业用地（新型产业用地）、城镇住宅用地、地下：交通服务场站用地 |
| 出让年限        | 地上：50；70；地下：50；50                  |
| 占地面积（亩）     | 62.3                               |
| 计容建面(万m²)   | 10                                 |
| 容积率         | 2.42                               |
| 起始价（万元）     | 64350                              |
| 起始单价（万元/亩）  | 1032                               |
| 起始楼面价（元/m²） | 6396                               |

3.1 楼市表现—预售：新增预售项目4个，853套、10.64万 m²

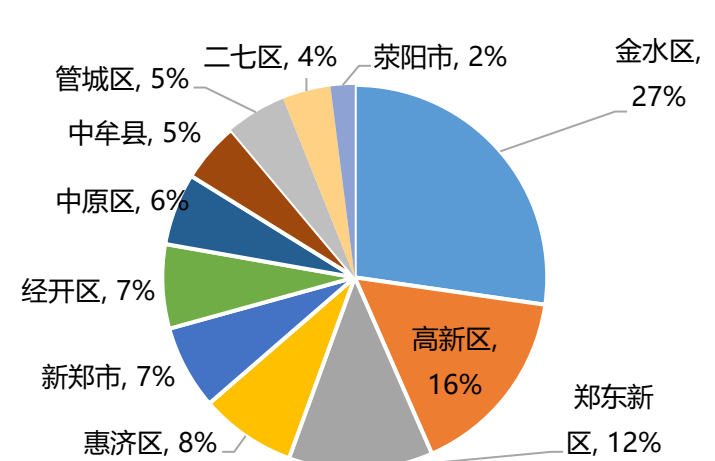
本周4个项目预售前公示，共853套房源，面积10.64万 m²，取证项目有金茂未来府、高新和锦瞻云、绿都青云叙、远洋瑞林宸章

| 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 |
|----|-----------------------|--------|------------|------|--------|-------|------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 市区 | 2024.11.26/2021.6.3   | 金茂未来府  | 经开区/经开老城板块 | 净地   | 16/17# | 155   | 2.48       | 高层146/165/168m²四房                      | 项目规划24栋18/26/27F的高层，总户数2463户，共有89/223/128/146/168m²五个户型，其中89/146m²为主力户型，整体定位刚改+改善       | 待售   |
|    | 2024.11.27            | 远洋瑞林宸章 | 管城区/航海路板块  | /    | 4/6#   | 278   | 3.45       | 4#毛坯89/120/122m²三房，148m²四房；6#精装168m²四房 | 项目总占地61亩，规划8栋高层（20-34层），建面约89-168m²，总户数1665户，容积率4.89，梯户比2T2/3T5户，毛坯交付                   | 待售   |
|    | 2024.11.28/2021.12.27 | 高新和锦瞻云 | 高新区/高新新城板块 | 净地   | 2#     | 104   | 1.14       | 99m²三房，120m²四房                         | 占地约55.38亩，总建面12.37万m²，容积率2.89，共规划7栋24-26层高层，总户数820户；分为毛坯和精装，其中3/8/7#毛坯交付；2/9/10/11#装修交付 | 待售   |
|    |                       |        |            |      | 9#     | 104   | 1.21       | 99m²三房，135m²四房                         |                                                                                         |      |
|    |                       |        |            |      | 10#    | 104   | 1.14       | 99m²三房，120m²四房                         |                                                                                         |      |
|    | 2024.11.29/2023.7.7   | 绿都青云叙  | 惠济区/惠济板块   | 城改   | 3#     | 108   | 1.22       | 高层105m²/116m²三房，129m²四房                | 绿都青云叙四期地块，占地42.1亩，容积率2.99，计容建面9万方，共规划有7栋高层。                                             | 待售   |
| 合计 |                       |        |            |      |        | 853   | 10.64      | —                                      |                                                                                         |      |

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

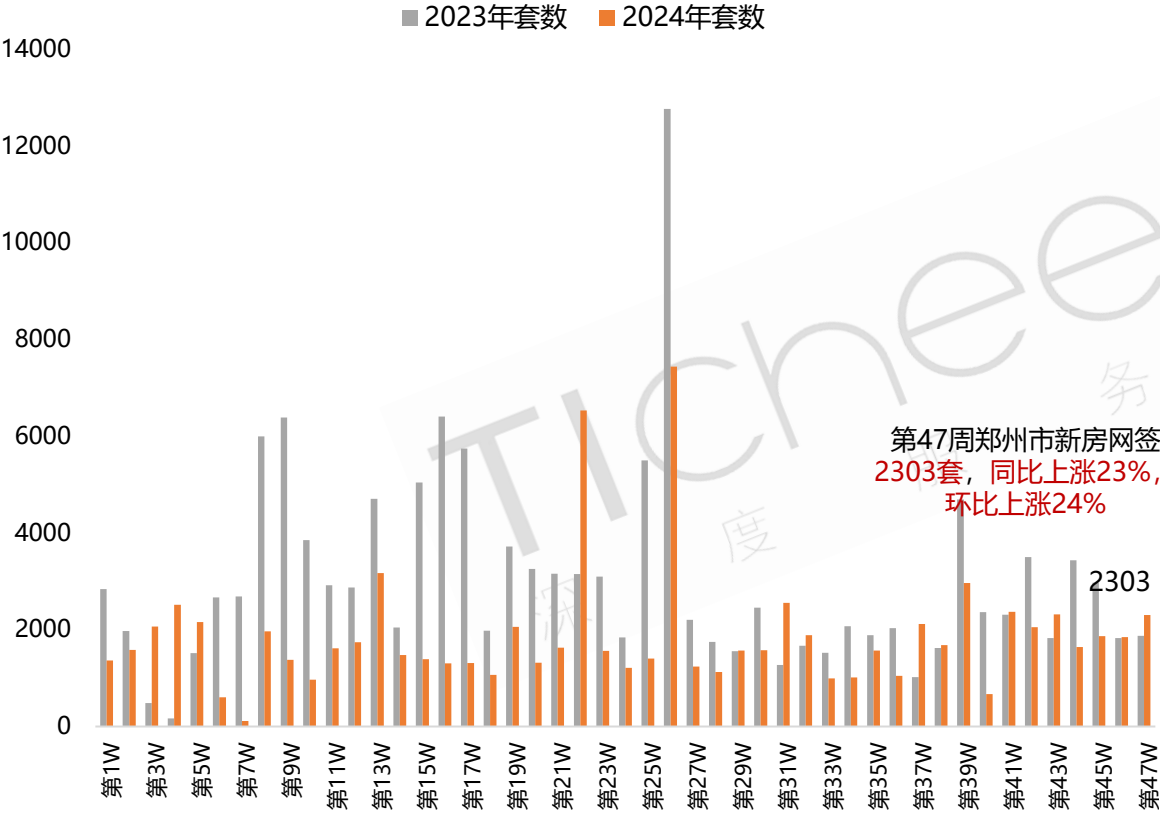


数据来源：泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊；仅统计住宅类新增预售前公示

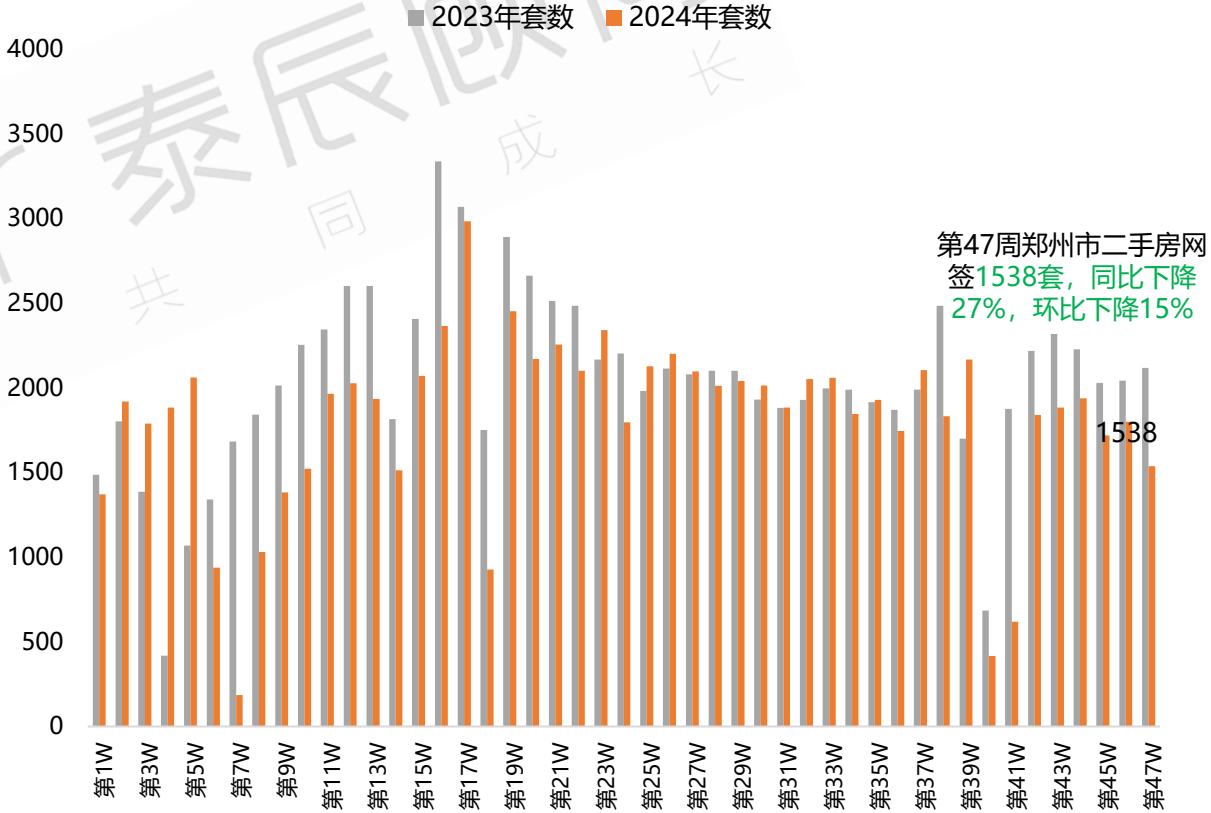
3.2 楼市表现—网签：47W新房同环比均上涨，二手房同环比均下降

第47周郑州新房网签2303套，同比上涨23%，环比上涨24%；二手房网签1538套，同比下降27%，环比下降15%

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

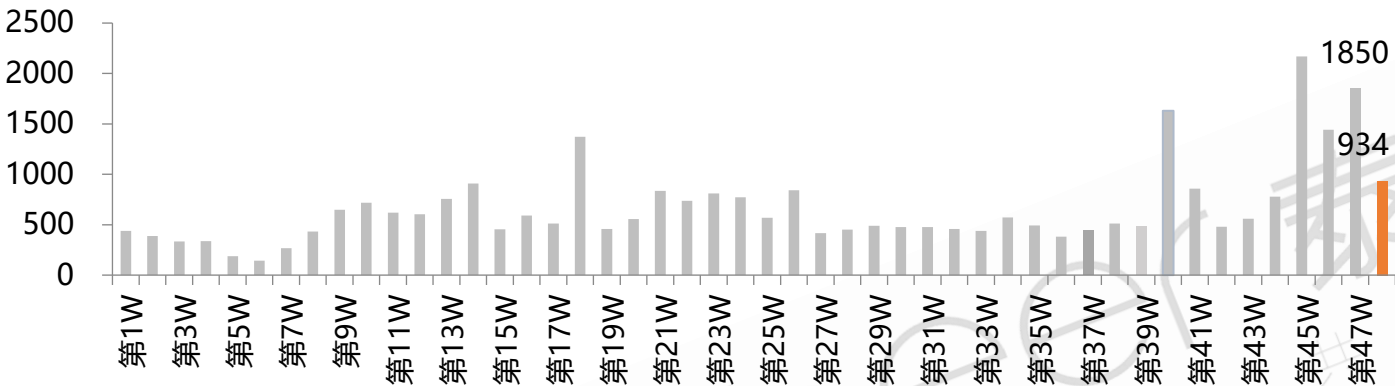


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，47W数据周期：11.18-11.24，来源：360房产网

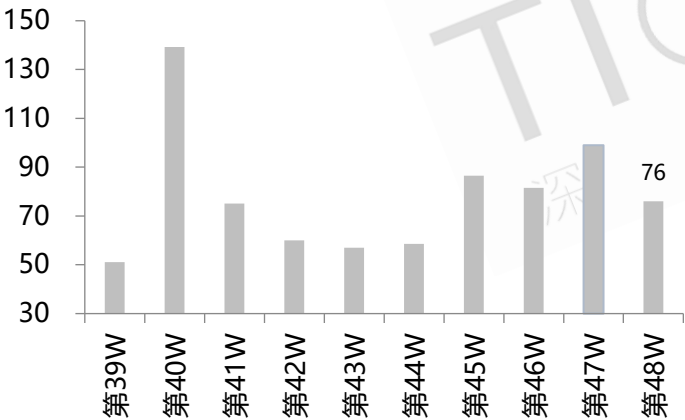
3.3 楼市表现—认购（总量）：934套，环比下降50%

大郑州本周总认购934套，环比下降50%，本周单盘来访76组，单盘成交5.6套；项目认购TOP10门槛23套

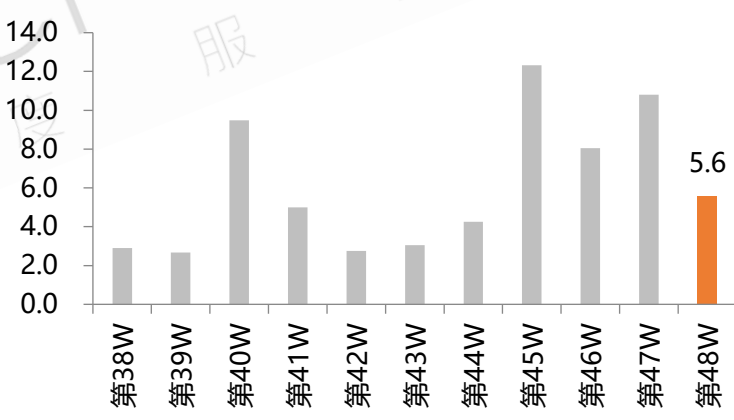
2024年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



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）



2024年11月4周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

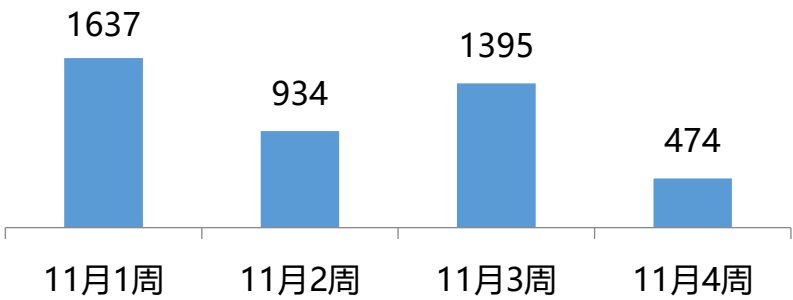
| 排名 | 区域  | 板块      | 项目        | 本周成交（套） |
|----|-----|---------|-----------|---------|
| 1  | 金水区 | 省体育中心板块 | 美盛教育港湾+中环 | 58      |
| 2  | 金水区 | 花园北路板块  | 越秀天悦江湾    | 58      |
| 3  | 惠济区 | 惠济板块    | 万科民安雲河锦上  | 42      |
| 4  | 高新区 | 冉屯路板块   | 高新城开·松云缦  | 41      |
| 5  | 经开区 | 经开老城板块  | 金茂越秀未来府   | 37      |
| 6  | 高新区 | 高新老城板块  | 谦祥万华城     | 35      |
| 7  | 金水区 | 花园北路板块  | 绿城沐春歌     | 30      |
| 8  | 金水区 | 花园北路板块  | 信达天樾九章    | 30      |
| 9  | 金水区 | 省体育中心板块 | 美盛臻湾一品    | 24      |
| 10 | 高新区 | 冉屯路板块   | 郑轨云麓      | 23      |
| 11 | 中原区 | 冉屯路板块   | 华润琨瑜府     | 22      |
| 12 | 中原区 | 碧沙岗板块   | 中海时光之境    | 22      |
| 13 | 高新区 | 高新老城板块  | 朗悦公园府     | 21      |
| 14 | 金水区 | 花园北路板块  | 保利缦城和颂    | 21      |
| 15 | 惠济区 | 省体育中心板块 | 招商时代映江河   | 18      |
| 合计 |     |         |           | 482     |

数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：11月4周（11.25-12.1），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）

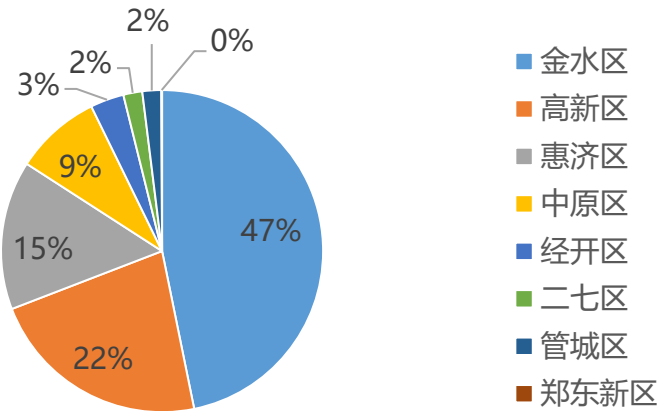
3.4 楼市表现—认购（房票）： 474套，环比下降66%

根据典型项目监控，本周大郑州房票客户合计认购474套，相比上周明显下降，原因在于部分村镇暂停房票下放；认购项目集中在金水区、高新区、惠济区；美盛教育港湾+中环成交53套，越秀天悦江湾成交51套，万科民安雲河锦上成交27套

11月以来房票置换周度成交趋势



2024年11月4周郑州市区房票成交



2024年11月4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） |
|----|-----|---------|-----------|---------|
| 1  | 金水区 | 省体育中心板块 | 美盛教育港湾+中环 | 53      |
| 2  | 金水区 | 花园北路板块  | 越秀天悦江湾    | 51      |
| 3  | 高新区 | 冉屯路板块   | 高新城开·松云缦  | 35      |
| 4  | 高新区 | 高新老城板块  | 谦祥万华城     | 29      |
| 5  | 惠济区 | 惠济板块    | 万科民安雲河锦上  | 27      |
| 6  | 金水区 | 花园北路板块  | 绿城沐春歌     | 25      |
| 7  | 金水区 | 花园北路板块  | 信达天樾九章    | 22      |
| 8  | 金水区 | 省体育中心板块 | 美盛臻湾一品    | 22      |
| 9  | 高新区 | 高新老城板块  | 朗悦公园府     | 18      |
| 10 | 金水区 | 花园北路板块  | 保利缦城和颂    | 17      |
| 11 | 经开区 | 经开老城板块  | 金茂越秀未来府   | 16      |
| 12 | 惠济区 | 省体育中心板块 | 招商时代映江河   | 15      |
| 13 | 惠济区 | 省体育中心板块 | 招商时代锦宸+天宸 | 12      |
| 14 | 金水区 | 沙门板块    | 碧桂园云境     | 11      |
| 15 | 中原区 | 冉屯路板块   | 华润琨瑜府     | 10      |
| 合计 |     |         |           | 363     |

数据来源：泰辰市场监控中心，典型项目监控

3.5 楼市表现—市场销售：与上周成交量变化不大

本周市场销售排名中TOP15成交共187套（上周194套），平销为主，其中TOP3门槛值15套，TOP10门槛10套，榜三项目分别为郑轨云麓、金茂越秀未来府、万科民安雲河锦上

2024年11月4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  | 高新区 | 冉屯路板块    | 郑轨云麓     | 23      | 高层11700-12500，小高13800                                | 分销：贝壳，58，2%，月底拼团，限时特惠3%，11套特价房119XX元/㎡起，成交送千元家电大礼包                   |
| 2  | 经开区 | 经开老城板块   | 金茂越秀未来府  | 21      | 高层毛坯17000，特价房15***元/㎡起                               | 分销：58，贝壳，佣金3%，成交奖励2000元，区域特批2%优惠                                     |
| 3  | 惠济区 | 惠济板块     | 万科民安雲河锦上 | 15      | 高层精装12000-14000，洋房精装18000-19000                      | 分销：贝壳，58，2.5%+5000元成交奖；圣都整装额外补贴10000元/套；月末冲刺四房拼团额外优惠2%               |
| 4  | 中牟  | 绿博板块     | 润泓锦园     | 15      | 8500                                                 | 分期：首付1万块，其余全部可以贷款；<br>分销：贝壳，优住，100以下4.5万，100以上7万/套；<br>月末冲刺，正常首付可送家电 |
| 5  | 金水区 | 省体育中心板块  | 美盛金水印二期  | 14      | 二期精装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，分销2.5%                                  |
| 6  | 中原区 | 冉屯路板块    | 电建中原华曦府  | 13      | 143㎡18200，168/192㎡19000                              | 58/贝壳1.2                                                             |
| 7  | 中原区 | 冉屯路板块    | 华润琨瑜府    | 12      | 三期毛坯高层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2.5%；9月2周分销佣金3.5%                      |
| 8  | 中原区 | 碧沙岗板块    | 中海时光之境   | 12      | 高层16500-19500<br>洋房标准层23000-27000，首层31000-32000      | 分销贝壳、58，2-2.5%                                                       |
| 9  | 惠济区 | 省体育中心板块  | 万科翠湾中城   | 12      | B区：14700-16500（装修）                                   | 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%；清盘特惠2%            |
| 10 | 经开区 | 滨河国际新城板块 | 中建元熙府    | 10      | 特价12400，128㎡12800                                    | 无分期；分销贝壳，佣金2%，购房送5万车位券                                               |
| 11 | 二七区 | 二七新城板块   | 亚星锦绣山河   | 9       | 倚澜苑12000-12500<br>安泰苑11800-12300<br>祥泰苑毛坯11500-13000 | 首付分期：安泰苑首付5万，分期两年八次；倚澜苑首付10万，两年八次分销：贝壳，搜狐，58，佣金3万（后佣）                |
| 12 | 金水区 | 花园北路板块   | 信达天樾九章   | 8       | 高层毛坯15000-16500                                      | 分销：贝壳、58，3.0%，全民推介2%<br>首付1万，交房前2次付清                                 |
| 13 | 二七区 | 航海路板块    | 佳源名门橙邦   | 8       | 毛坯高层13000-14000                                      | 特价房雅橙苑的11000-12000，悦橙苑的12500-13000分销58和贝壳，佣金小户型3万/套，大户型4.8-5.6万/套    |
| 14 | 管城区 | 南四环板块    | 信达未来公元   | 8       | 1#、2#清盘8700-9100                                     | 首付5%，分销4.0%，58爱房&贝壳                                                  |
| 15 | 金水区 | 花园北路板块   | 越秀天悦江湾   | 7       | 高层毛坯15700-17000                                      | 贝壳、58佣金2.5%，全民1.2%                                                   |
| 合计 |     |          |          | 187     | /                                                    | /                                                                    |

数据来源：泰辰市场监控中心

# 4.1 越秀天悦江湾一加推表现：推出108套，当天去化率5%

项目综合卖点强，双国企开发+双学区+双地铁+赠送率90%以上，本次平推9号楼，102/127㎡三房，整体去化一般

- ◆ 推售情况：11月29日高层9#楼平推，推出108套，只针对市场客户销售，去化5套，去化率5%
  - ◆ 加推户型：高层102/127㎡三室两厅两卫
  - ◆ 价格情况：102㎡均价16500元/㎡、127㎡均价17500元/㎡（毛坯）
  - ◆ 优惠政策：限时优惠3%
  - ◆ 首付分期：无
  - ◆ 分销政策：贝壳，58，佣金点位2.5%
  - ◆ 加推分析：效果一般
- 1) 项目双国企开发+全景玻璃幕墙+创新高赠送户型，赠送率达到99%+双学区（文化路一小•翰林校区+龙门实验学校长安校区）+双地铁。小区内部2600㎡下沉会所+1200㎡下沉庭院+800㎡精装架空层配置。
- 2) 项目于11月28日取证9/10#楼，合计房源160套；11月29日加推9号楼，无蓄客平销，当天去化5套。

| 加推<br>推售<br>房源 | 物业 | 楼栋 | 单元 | 梯户<br>比 | 层数  | 房型     | 面积<br>(㎡) | 价格<br>(元/㎡) | 推出<br>套数 | 销售<br>套数 | 去化率 |
|----------------|----|----|----|---------|-----|--------|-----------|-------------|----------|----------|-----|
|                | 高层 | 9# | 1D | 2T4     | 27F | 三室两厅两卫 | 102       | 16500       | 54       | 3        | 6%  |
|                |    |    |    |         |     | 三室两厅两卫 | 127       | 17500       | 54       | 2        | 4%  |
|                | 合计 |    |    |         |     |        |           |             | /        | 108      | 5   |

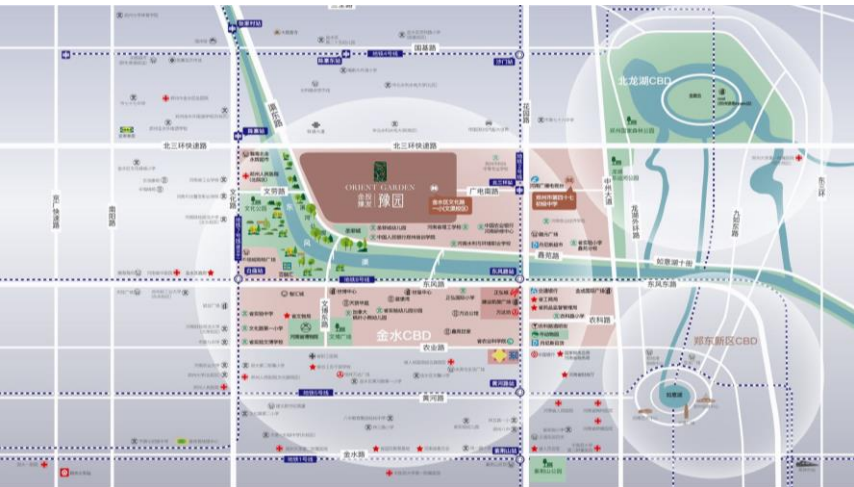


9号楼平层图 (127㎡+102㎡+102㎡ +127㎡)



5.1 新盘案例——金投豫发豫园/基本信息

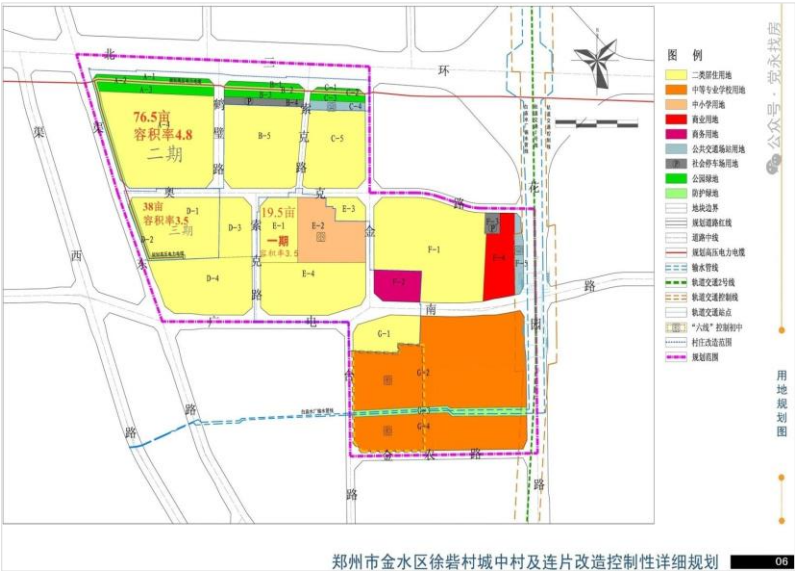
项目属于徐砦城改地块，位于金水区北三环南、渠东路西，项目总占地133亩，分三期开发，首期占地19.5亩，规划5栋楼，其中1栋14F小高层、3栋17F小高层、1栋34F高层，规划户型面积117/126/142/146㎡三房及四房



|          |                                              |         |               |
|----------|----------------------------------------------|---------|---------------|
| 项目名称     | 金投豫发豫园                                       | 备案名     | 豫发颂园          |
| 区域       | 金水区                                          | 板块      | 国贸板块          |
| 开发商      | 金水投资（49%）&豫发集团（51%）                          | 项目位置    | 金水区北三环南、渠东路西  |
| 计容建面（万㎡） | 首期4.54<br>住宅4.25                             | 占地面积（亩） | 19.5亩（首期）     |
| 容积率      | 3.49                                         | 绿地率     | 25%           |
| 物业公司     | 豫发慧生活                                        | 交房标准    | 毛坯交付          |
| 总户数      | 323户                                         | 车位      | 394个，车位比1:1.2 |
| 项目规划     | 规划5栋楼，其中1栋14F小高层、3栋17F小高层、1栋34F高层            |         |               |
| 项目产品     | 规划户型面积117/126/142/146㎡三房及四房                  |         |               |
| 开盘时间     | 预计2024年12月                                   |         |               |
| 交房时间     | 2026年12月                                     |         |               |
| 当前阶段     | 11月2日开始定存，支付宝定存2万享开盘优惠1%，预计12月开盘，对外释放均价20000 |         |               |

5.1 新盘案例——金投豫发豫园/土地信息

首期地块占地19.5亩，容积率3.49，计容建面4.54万㎡；2021年12月通过招拍挂形式出让，由郑州豫园实业有限公司摘得，成交总价27378万元，亩单价1404万元，楼面地价6032元/㎡；二期三期地暂时未摘



| 规划技术经济指标表 |          |    |
|-----------|----------|----|
| 项目名称      | 数量       | 单位 |
| 总用地面积     | 13004.08 | ㎡  |
| 总建筑面积     | 63976.53 | ㎡  |
| 地上总建筑面积   | 47696.86 | ㎡  |
| 地上计容总建筑面积 | 45437.16 | ㎡  |
| 住宅面积      | 42489.91 | ㎡  |
| 配套商业用房    | 1693.02  | ㎡  |
| 公共服务设施    | 1254.23  | ㎡  |
| 物业管理用房    | 205.24   | ㎡  |
| 社区便民店     | 244.98   | ㎡  |
| 居家养老服务设施  | 201.42   | ㎡  |
| 社区综合服务站   | 200.56   | ㎡  |
| 变电站       | 295.56   | ㎡  |
| 公厕        | 60.95    | ㎡  |
| 地下总建筑面积   | 16279.67 | ㎡  |
| 地下机动车库    | 14332.41 | ㎡  |
| 地下非机动车库   | 1284.57  | ㎡  |
| 地下物业管理用房  | 50.80    | ㎡  |
| 地下设备用房    | 611.89   | ㎡  |
| 换热站       | 127.73   | ㎡  |
| 二次供水加压站   | 116.93   | ㎡  |
| 消防水池      | 128.21   | ㎡  |
| 消防水泵房     | 87.03    | ㎡  |
| 消防控制室     | 73.49    | ㎡  |
| 雨水提升泵房    | 10.00    | ㎡  |
| 通信设备用房    | 60.50    | ㎡  |
| 容积率       | 3.494    | %  |
| 建筑密度      | 24.92%   | %  |
| 绿地率       | 32.64.02 | %  |
| 绿地率       | 25.10%   | %  |
| 住宅户数      | 323      | 户  |

| 宗地编号                     | 使用权面积<br>(亩) | 使用权面积<br>(㎡) | 计容建面<br>(万㎡) | 位置            | 用途 | 容积率  | 起始价<br>(万元) | 成交总价<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) | 成交楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率 | 买受人            | 出让方式 | 备注         | 成交时间           |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----|------|-------------|--------------|----------------|----------------|-----|----------------|------|------------|----------------|
| 郑政出<br>[2021]<br>71号 (网) | 20           | 13004        | 4.54         | 奥克路南、<br>索克路东 | 住宅 | 3.49 | 27378       | 27378        | 1404           | 6032           | 0%  | 郑州豫园实<br>业有限公司 | 招拍挂  | 应采用装配式技术建设 | 2021/12/2<br>7 |

# 5.1 新盘案例——金投豫发豫园/周边配套

项目位于金水北三环内，周边配套醇熟，交通便捷，属于城市成熟核心板块，生活便利，优质教育资源成为项目主要卖点，但项目为城改大盘，周边老旧小区众多，周边界面一般



| 类别 | 序号 | 配套              | 状态  | 直线距离 (KM) |
|----|----|-----------------|-----|-----------|
| 交通 | 1  | 北三环             | 已开通 | 0         |
|    | 2  | 4号线陈寨站          | 已开通 | 1.3       |
|    | 3  | 7号线陈砦村站         | 已开通 | 1.0       |
|    | 4  | 花园路             | 已开通 | 1.6       |
| 教育 | 1  | 文化路第三小学         | 已招生 | 0.7       |
|    | 2  | 农科路小学北校         | 已招生 | 1.6       |
|    | 3  | 农科路小学国基校区       | 已招生 | 1.2       |
|    | 4  | 郑州市第四十七中学第一附属小学 | 已招生 | 1.6       |
|    | 5  | 郑州市第七十六中学       | 已招生 | 1.4       |
|    | 6  | 郑州七中            | 已招生 | 1.9       |
|    | 7  | 河南省实验中学         | 已招生 | 2.2       |
|    | 8  | 郑州市瀚斯大外语小学      | 已招生 | 0.6       |
|    | 9  | 郑州市第四十七中学 (总校)  | 已招生 | 1.8       |
|    | 10 | 文化路一小 (文渠校区)    | 已招生 | 0.2       |
| 商业 | 1  | 瀚海北金商业中心        | 已运营 | 0.3       |
|    | 2  | 正弘城             | 已运营 | 1.7       |
|    | 3  | 建业凯旋广场          | 已运营 | 2.1       |
|    | 4  | 沃美莱购物广场         | 已运营 | 1.9       |
|    | 5  | YOYOPARK购物中心    | 已运营 | 2.6       |
| 医疗 | 1  | 金水区总医院          | 已运营 | 2.7       |
|    | 2  | 河南省中医院          | 已运营 | 2.3       |
|    | 3  | 河南省煤炭总医院        | 已运营 | 0.4       |
| 生态 | 1  | 东风渠景观带          | 已建成 | 0.2       |

Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

| 物业类型 | 楼栋    | 单元 | 梯户比 | 层数 | 户型排布                    | 面积<br>(m²) | 房型                      | 套数  | 占比   |
|------|-------|----|-----|----|-------------------------|------------|-------------------------|-----|------|
| 高层   | 1#    | 2  | 2T3 | 34 | 142+117+126+126+117+142 | 117        | 三室两厅两卫                  | 67  | 21%  |
|      |       |    |     |    |                         | 126        | 三室两厅两卫                  | 67  | 21%  |
|      |       |    |     |    |                         | 142        | 四室两厅两卫                  | 67  | 21%  |
| 小高层  | 2#/3# | 1  | 2T2 | 17 | 146+146                 | 146        | 四+X室两厅两卫                | 64  | 20%  |
|      | 6#    | 1  | 2T2 | 17 | 146+146                 | 146        | 西边户四室两厅三卫<br>东户三+X室两厅两卫 | 32  | 10%  |
|      | 5#    | 1  | 2T2 | 14 | 146+146                 | 146        | 西边户四室两厅三卫<br>东户三+X室两厅两卫 | 26  | 8%   |
| 合计   |       |    |     |    |                         |            |                         | 323 | 100% |

## 5.1 新盘案例——金投豫发豫园/户型分析

146m<sup>2</sup>户型共设计四个，选择更多，其中2/3#楼均为边厅L型270°设计，后期可作为多变空间；整体方正通透，均赠送入户花园，可以当储藏室使用；独立电梯入户，赠送全明电梯前室，得房率在100%左右

142m<sup>2</sup>四室两厅两卫  
(1#边户)



**户型特点：综合得房率：96%**  
优点：①独立入户门厅，5.4米横厅布局，南北双联阳台  
缺点：①入口处长廊浪费面积，北侧阳台无法有效利用；  
②空调机位紧邻卧室和次卧，存在噪音污染

146m<sup>2</sup>四+X室两厅两卫  
(2#3#东西户)



**户型特点：综合得房率：102%**  
优点：①独立入户门厅，L型270°边厅大面积阳台，后期可改造  
缺点：①L型拐角阳台处，有两个承重墙隔挡，降低整体利用率  
②主卧卫生间为暗卫，舒适度降低

146m<sup>2</sup>四室两厅三卫  
(5#6#西边户)



**户型特点：综合得房率：102%**  
优点：①独立入户门厅，南北双阳台，13.7大面宽，双主卧套房，三卫浴设计  
缺点：①北向阳台紧邻卫生间，厨房面积较小；  
②主卧卫生间为暗卫，舒适度降低

146m<sup>2</sup>三室+X两厅两卫  
(5#6#东边户)



**户型特点：综合得房率：102%**  
优点：①独立入户门厅，LDK一体设计，大空间边厅，后期可多变空间  
缺点：①L型拐角阳台，有承重墙隔挡，利用率低，造成大面积空间浪费；  
②隐私性差，开门即见客厅

# 5.1 新盘案例——金投豫发豫园/户型分析

117/126㎡户型为次要户型，分布于1#楼高层，占比较低，各67套；整体户型格局一致，方正通透，三开间朝南，南向大面宽甲板阳台，得房率均在95%

117㎡三室两厅两卫（1#中户）



126㎡三室两厅两卫（1#中边户）



# 5.1 新盘案例——金投豫发豫园/平层图展示

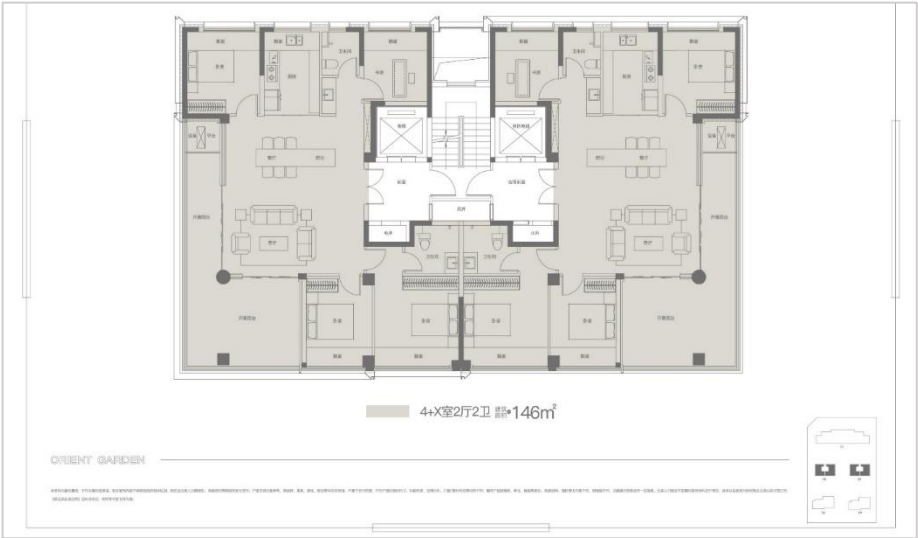
1号楼平层图



6号楼平层图

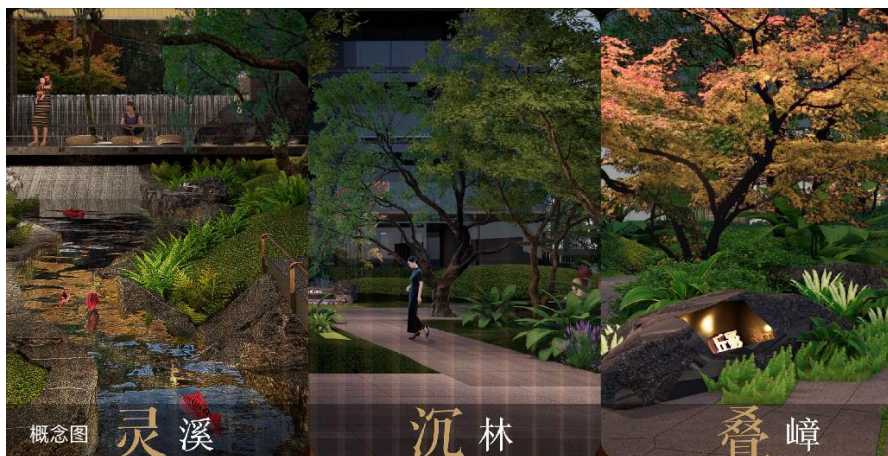
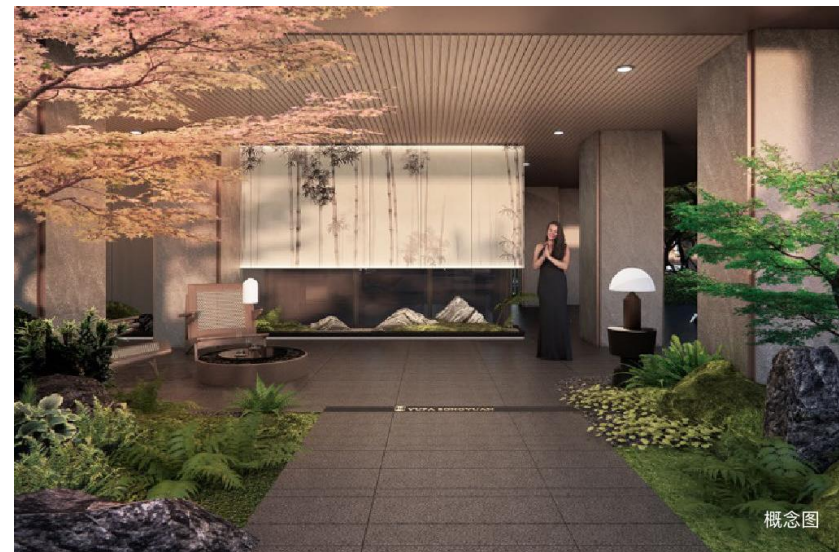
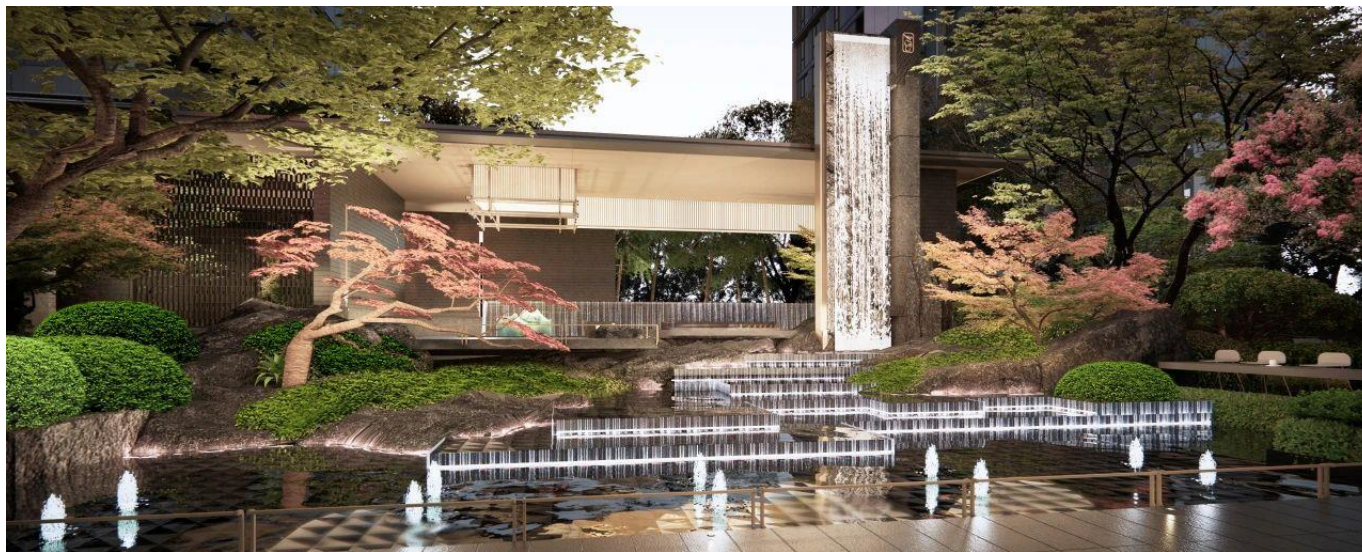


2、3号楼平层图



## 5.1 新盘案例——金投豫发豫园/小区景观

项目景观设计为山水比德，因地块面积较小，绿地率较低，景观发挥空间有限，内部通过水系打造（小喷泉+镜面水系）增加特色；另外内部五栋楼全部首层架空，增加活动空间，包含品茗会客、运动健身、儿童娱乐等多元功能



## 5.1 新盘案例——小结

项目位于金水北三环以内，位置核心，商业/教育/交通等配套醇熟，稀缺小高，创新产品设计，综合得房率95-102%，较竞品产品力优势更强；但地块面积较小，绿地率不高，景观及内部打造弱于竞品，其次项目四周城市界面一般，交付周期晚

### 优势——

**区位价值：**北三环内，金水核芯，配套成熟；东风渠沿线（河床两岸最宽绿化约240米）；

**周边配套：**紧邻地铁4号线陈寨东站（距离1.3公里）、7号线陈砦站（距离约1.0公里）；临近商业配套正弘城，万达坊等；目前对外释放学校为“文化路一小（文渠校区）+47中总校”，生活配套醇熟；

**户型设计：**小高142-146㎡四房为主，户型方正通透，创新性强，多面宽，改造空间大，综合得房率95-102%；

**小区内部：**景观山水比德操刀+孟凡浩建筑设计，外立面铝板及玻璃幕墙；内部规划架空层，打造泛会所（含茶室+运动区等）；

### 劣势——

**烂尾楼盘被接手：**项目在2018年启动多轮内购，后因豫发资金不足，项目停摆多年，现被金水投资入股接手，后期交付品质有待考证；

**地块狭小，楼间距窄：**首期地块仅19亩地，3.49容积率，规划4栋小高+1栋高层组合，楼间距较窄，居住舒适度打折；

**临北三环高架：**项目北侧为北三环高架，车流量大，存在噪音污染；

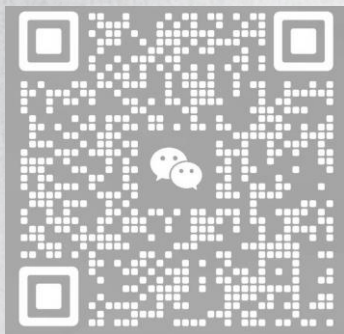
**城市界面一般：**周边被老社区环绕，南侧为安置房，项目四至道路均为小路路，通行拥堵。

## 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

