

# 郑州房地产市场周报

**【2025年第12期】**

(03月17日-03月23日)

# 目录



**政策规划**



**土地市场**



**楼市表现**



**新盘案例**

# 1.1 经济政策：《提振消费专项行动方案》印发公布

3月16日《提振消费专项行动方案》印发：部署8方面30项重点任务，包括城乡居民增收促进行动、消费能力保障支持行动、服务消费提质惠民行动、大宗消费更新升级行动、消费品质提升行动、消费环境改善提升行动、限制措施清理优化行动、完善支持政策

| 提振消费专项行动方案                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|
| 一、城乡居民增收促进行动                                                               |
| 1、促进工资性收入合理增长。2、拓宽财产性收入渠道。3、多措并举促进农民增收。4、扎实解决拖欠账款问题。                       |
| 二、消费能力保障支持行动                                                               |
| 5、加大生育养育保障力度。6、强化教育支撑。7、提高医疗养老保障能力。8、保障重点群体基本生活。                           |
| 三、服务消费提质惠民行动                                                               |
| 9、优化“一老一小”服务供给。10、促进生活服务消费。11、扩大文体旅游消费。12、推动冰雪消费。13、发展入境消费。14、稳步推进服务业扩大开放。 |
| 四、大宗消费更新升级行动                                                               |
| 15、加大消费品以旧换新支持力度。16、更好满足住房消费需求。17、延伸汽车消费链条。                                |
| 五、消费品质提升行动                                                                 |
| 18、强化消费品牌引领。19、支持新型消费加快发展。20、提高内外贸一体化水平。                                   |
| 六、消费环境改善提升行动                                                               |
| 21、保障休息休假权益。22、营造放心消费环境。23、完善城乡消费设施。                                       |
| 七、限制措施清理优化行动                                                               |
| 24、有序减少消费限制。25、持续优化营商环境。                                                   |
| 八、完善支持政策                                                                   |
| 26、加强促消费政策协同联动。27、强化投资对消费的支撑作用。28、发挥财政政策引导带动作用。29、强化信贷支持。30、完善消费配套保障措施。    |

## 《方案》中关于房地产方面：更好满足住房消费需求

重点内容：

- 持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。
- 允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房
- 落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。
- 适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。

1.2 经济政策：河南省省直机关住房资金管理中心调整贷款政策

3月17日，河南省省直机关住房资金管理中心调整贷款政策，从贷款门槛等方面对贷款政策进行优化  
与2024年6月发布《关于调整住房公积金部分使用政策的通知》对比，本次贷款额度、贷款年限并无变化

| 最新公积金政策调整 |                     |                                                                       |
|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 类型        | 内容                  | 解读                                                                    |
| 贷款限制放宽    | 大户型可申请贷款            | 取消房屋面积限制，所有符合规定的住房均可申请公积金贷款                                           |
|           | 首套个人住房信贷政策迎来“双首次”利好 | 首套住房认定标准放宽：首次使用公积金贷款或首次购房均享受首套利率                                      |
|           | 存量房政策               | 存量房贷款期限延长：房龄 + 贷款年限从 35 年延长至 50 年                                     |
|           | 商转公政策人性化            | 非共同借款人配偶可申请<br>离婚后房产归属方符合条件可办理<br>近 1 年逾期≤2 次可申请                      |
| 贷款额度提升    | 省直公积金贷款额度提高20%      | 郑州市区最高贷款额度：120 万元；郊县最高贷款额度：100 万元                                     |
|           | 高层次人才贷款额度更高         | 高层次人才专项额度：市区：180 万元；郊县：150 万元                                         |
|           | 支持多子女家庭贷款           | 多子女家庭额度：市区：144 万元；郊县：120 万元                                           |
|           | 支持“住房公积金直还”模式       | 新增“公积金直还”模式：无需自筹资金即可办理商转公                                             |
| 办理要件精简    | 纸质材料减少              | 征信报告免提交：仅无征信记录者需提供<br>收入证明取消：直接以公积金缴存基数认定<br>证明材料精简：商贷合同与征信不一致时无需额外证明 |
|           | 手机便捷操作              | 对接社保、房管、民政等单位共享数据接口，实现网上办理                                            |
|           | 提供相关部门业务代办服务        | 省直资金中心与郑州市不动产登记中心、市房屋交易中心、存量房交易保证机构合作，为市区内购房办理住房公积金贷款的职工提供委托代办服务      |

2024年6月13日发布  
《关于调整住房公积金部分使用政策的通知》

新闻资讯

河南省省直机关住房资金管理中心关于调整住房公积金部分使用政策的通知

时间：2024-06-13

分享

省直各缴存单位、缴存职工：

根据中央经济工作会议“支持刚性和改善性住房需求”精神，更好解决缴存职工住房问题，减轻购房资金压力，结合省直单位实际，决定对住房公积金使用政策进行部分调整，现将有关事项通知如下：

一、提高住房公积金贷款额度。符合住房公积金贷款条件，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由100万元调整为120万元，在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度由80万元调整为100万元。首套或二套住房、夫妻双方缴存或单方缴存不影响最高贷款额度；二套房具体贷款金额不与家庭缴存余额挂钩。

二、提高高层次人才贷款额度。高层次人才在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由原来的150万元调整为180万元；在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度为150万元。

三、推出多子女家庭贷款支持政策。二孩及以上且至少有一个未成年子女的家庭，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度为144万元；在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度为120万元。

四、维持租房提取额度高标准。按照2023年发布的提取政策，承租郑州市保障性住房的，按照实际支付的房屋租赁费用提取住房公积金。在郑州市无自住住房承租其他住房的省直住房公积金缴存职工，以家庭为单位可提取住房公积金支付租金，提取最高额度保持每月3000元、每年36000元不变。

本通知自2024年6月17日起执行，未涉及的住房公积金提取和贷款政策及已通过初审的住房公积金业务，继续执行原有规定。

## 2.1 土地市场一挂牌：本周大郑州挂牌1宗住宅用地

本周大郑州挂牌1宗住宅用地，位于经开区滨河国际新城板块，占地50亩，容积率上限2.5，建面8.33万m<sup>2</sup>，此地块位于蝶湖书院北侧，据悉前期中建七局在持续跟进



|             |                    |
|-------------|--------------------|
| 供应日期        | 2025/3/19          |
| 成交日期        | 2025/4/22          |
| 区域          | 经开区（滨河国际新城板块）      |
| 土地编号        | 郑政经开出〔2025〕1号（网）   |
| 地块位置        | 经开第十二大街以东、经南十一路以北  |
| 土地用途        | 城镇住宅（地下空间交通服务场站用地） |
| 出让年限        | 70、（50）            |
| 占地面积（亩）     | 50                 |
| 计容建面(万m²)   | 8.33               |
| 容积率         | 2.5                |
| 起始价（万元）     | 43122              |
| 起始单价（万元/亩）  | 862                |
| 起始楼面价（元/m²） | 5175               |

Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

本周市区成交1宗住宅兼商业用地，位于二七区碧沙岗板块，占地24.66亩，容积率上限4.39，建面7.22万m<sup>2</sup>，由河南云商置业有限公司（中铁七局）底价摘得，成交价23996万元，楼面价3325元/m<sup>2</sup>，为安开混合地块，其中安置面积不超过12848m<sup>2</sup>



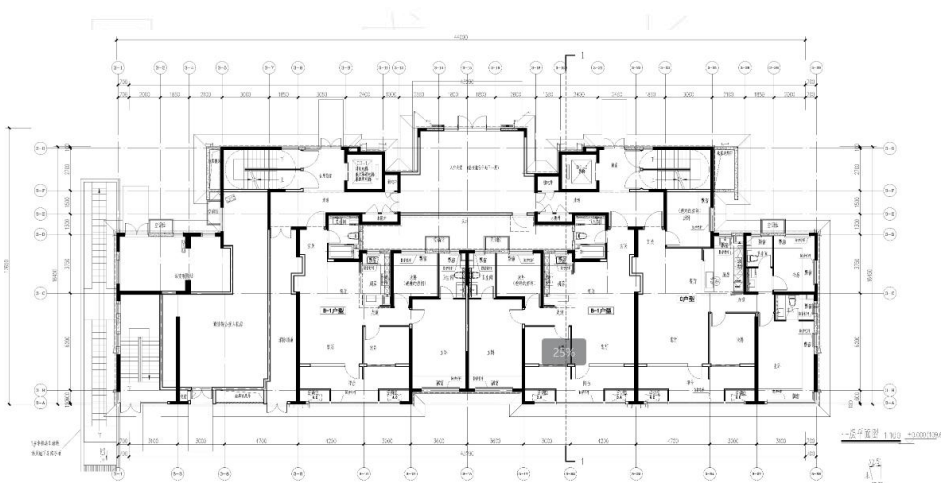
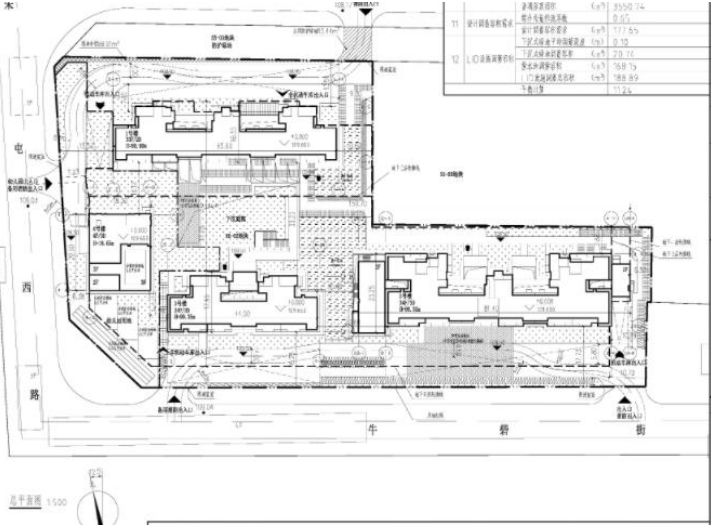
|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| 供应日期        | 2025/2/11                 |
| 成交日期        | 2025/3/17                 |
| 区域          | 二七区（碧沙岗板块）                |
| 土地编号        | 郑政出〔2025〕2号（网）            |
| 地块位置        | 操场街南、太和路西                 |
| 土地用途        | 城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆（地下交通服务场站） |
| 出让年限        | 70、40（50）                 |
| 占地面积（亩）     | 24.66                     |
| 计容建面(万 m²)  | 7.22                      |
| 容积率上限       | 4.39                      |
| 成交价（万元）     | 23996                     |
| 溢价率         | 0%                        |
| 成交楼面价（元/m²） | 3325                      |
| 竞得单位        | 河南云商置业有限公司（中铁七局）          |
| 备注          | 安开混合（安置面积12848m²）         |

### 3.1 新增规划——项目：中原区/中原润府

中原润府位于中原区冉屯路板块，占地19亩，容积率6.01，规划3栋33-34F高层。涵盖92/117/135m<sup>2</sup>三个面积段，是华润琨瑜府后期项目，于2025年3月19日规划公示；



|           |              |
|-----------|--------------|
| 项目名称:     | 风和朗庭金桂院      |
| 建设/用地单位:  | 河南康隆置业有限责任公司 |
| 用地类别:     | 城市建设用地       |
| 用地位置:     | 西站路南、朱屯西路东   |
| 总建筑面积:    | 99978.56 平方米 |
| 本次报建建设规模: | 99978.56 平方米 |
| 容积率       | 6.01         |
| 绿地率       | 25.51%       |
| 建筑密度      | 27.83%       |
| 总户数       | 587户         |
| 停车位:      | 609个         |

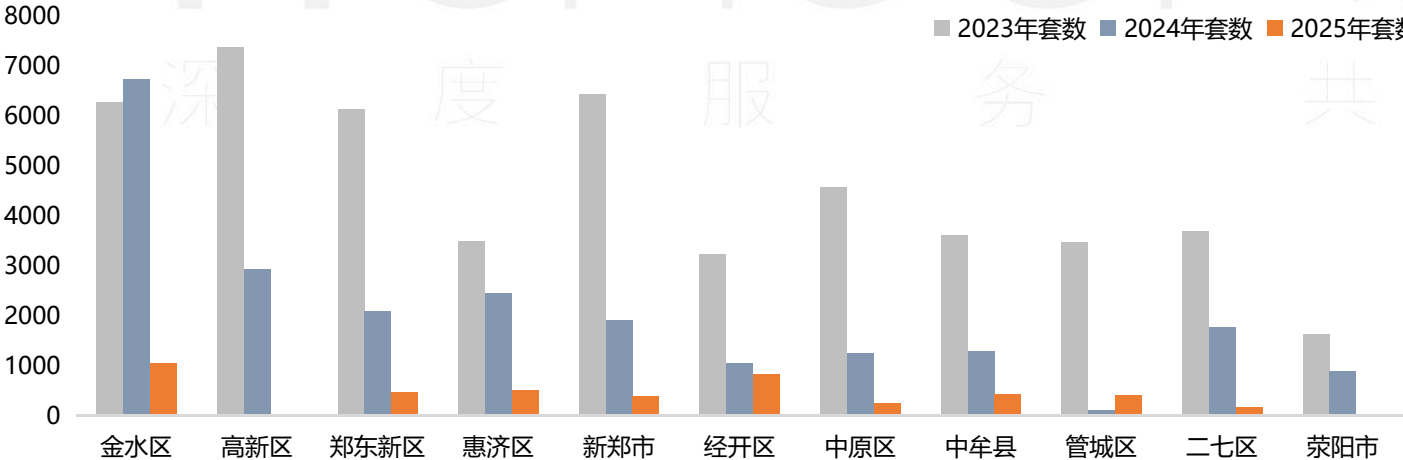


3.2 楼市表现—预售：新增预售前公示项目2个，共359套房源

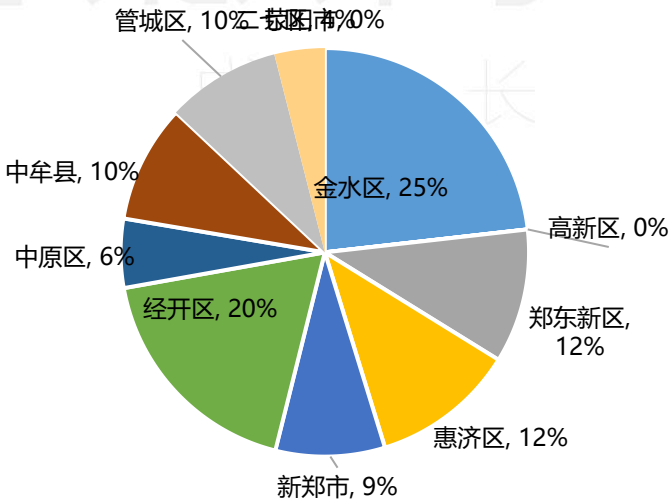
本周大郑州2个项目预售前公示，包含经开区金茂未来府、惠济区铁建投城发·花栖樾，共359套房源，预售公示建面5.1万㎡

| 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 | 2025.3.21/2021.6.3   | 金茂未来府     | 经开区/经开老城板块 | 净地   | 21#、23#、24#、25#、26#、27# | 325   | 4.43     | 高层89-113㎡三房/128-146㎡四房 | 项目规划24栋18/26/27F的高层，规划户数2463户，共有89/223/128/146/168㎡五个户型，其中89/146㎡为主力户型，整体定位刚改+改善 | 待售   |
|    | 2025.3.21/2023.12.12 | 铁建投城发·花栖樾 | 惠济区/迎宾路板块  | 净地   | 7#                      | 34    | 0.67     | 小高188-208㎡四房           | 项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280㎡              | 待售   |
| 合计 |                      |           |            |      |                         | 359   | 5.1      | /                      | /                                                                                | /    |

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



2025年截至3月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

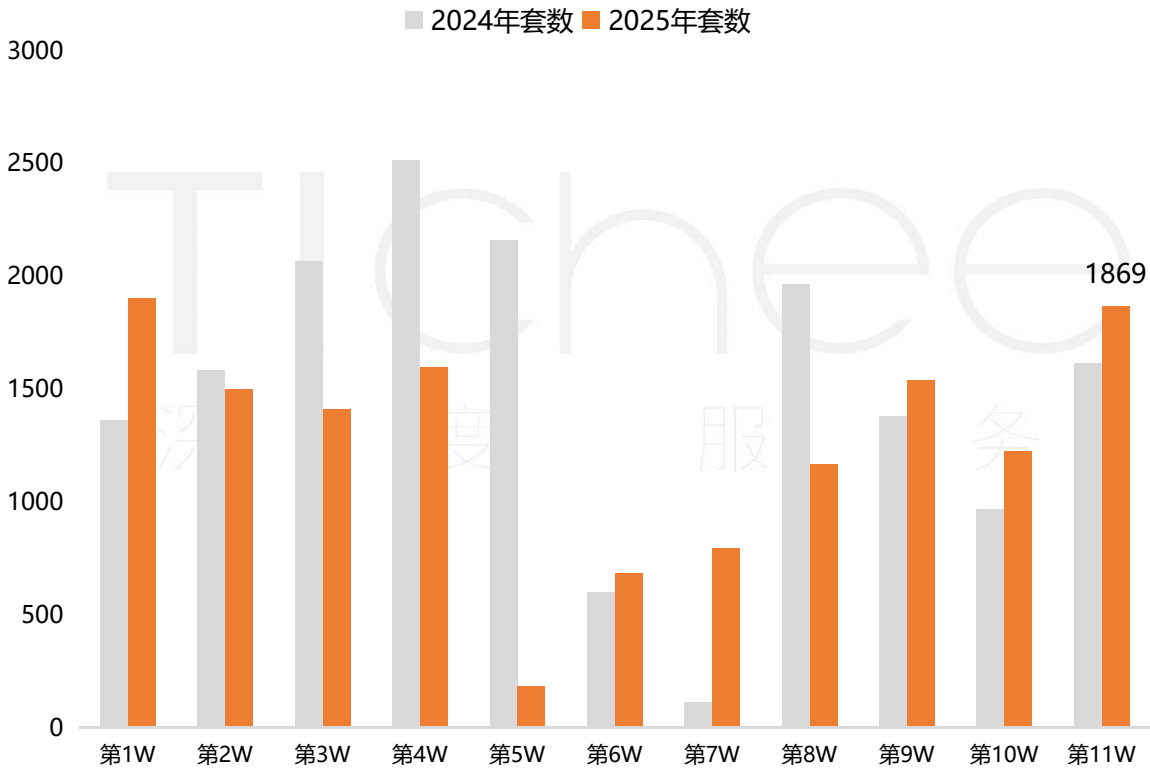


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

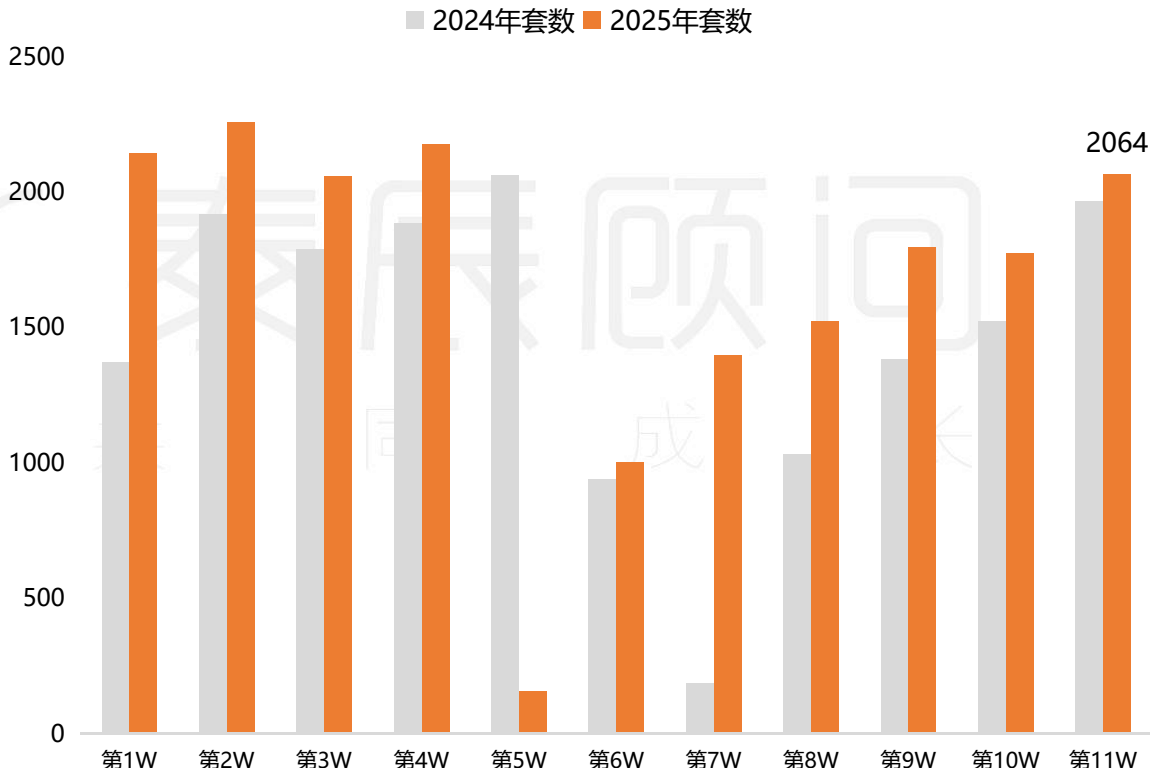
### 3.3 楼市表现—网签：11W新房/二手房同环比均呈现上涨趋势

11周大郑州新房/二手房网签同环比均呈现上涨趋势  
其中新房第11周网签1869套，同比+16%，环比+52%；二手房网签2064套，同比+5%，环比+16%

2024/2025年郑州市新房周度网签走势



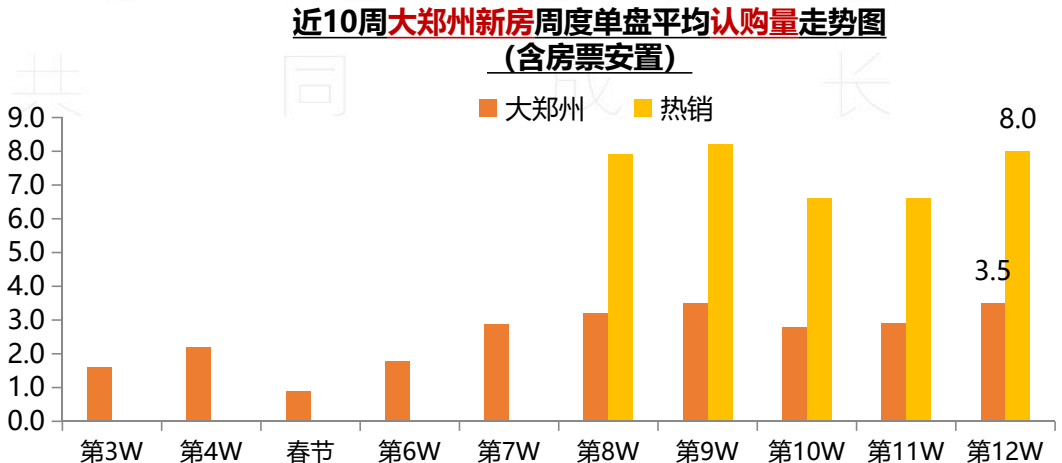
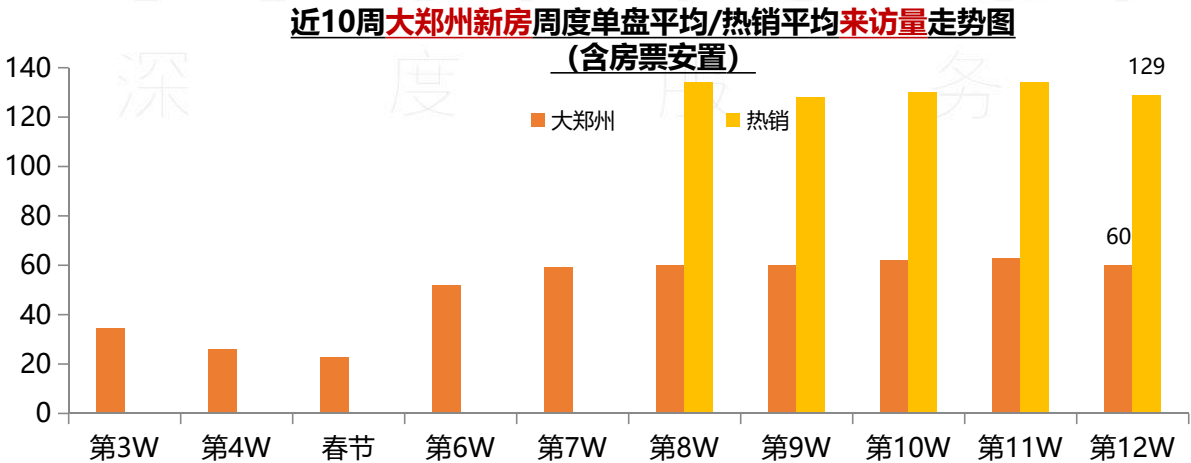
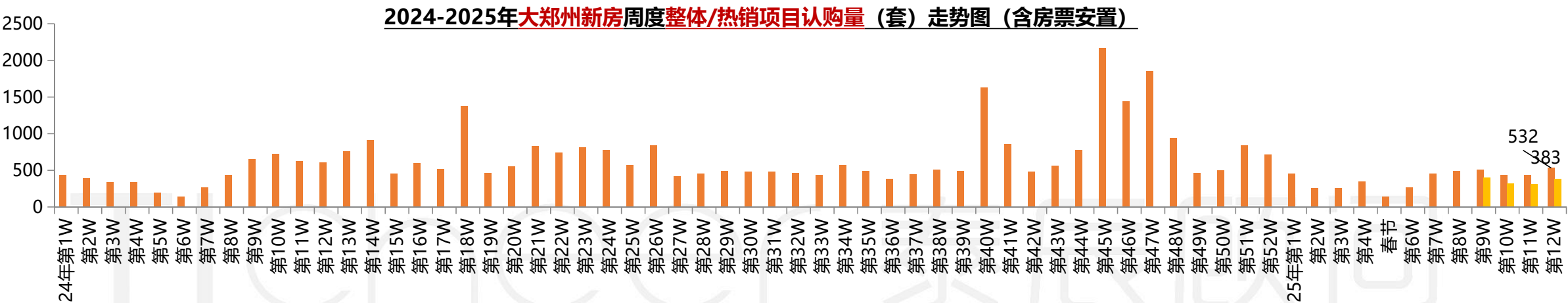
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，11W数据周期：03.10-03.16，来源：360房产网

3.4 楼市表现—认购总量：总认购532套，环比上升22%

本周访交量呈现上升趋势，总认购532套，环比上升22%，其中热销项目49个，成交383套，占总成交72%



数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：3月3周（03.17-03.23），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目（周均销售5套以上）49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—认购榜单：TOP15成交表现上升

本周市场销售排名TOP15项目共成交283套（上周216套），TOP3门槛24套，TOP10门槛14套；3月3周TOP榜单项目成交套数，对比近四周平均成交有所回升

2025年3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            | 近四周平均成交（套） | 本周成交（套）  | 环比   | 售价（元/㎡）                                                                       | 政策/分期/分销                                                                                       |
|----|------|---------|---------------|------------|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 惠济区  | 省体育中心板块 | 招商时代锦宸+天宸     | 20         | 44（房票8）  | 120% | 一期：13000-15300元/㎡；（毛坯）二期：14100-17000                                          | ①上周1#楼，5#楼认筹，本周解筹转认购20套②三期98㎡10套特价房13XXX元/㎡起，成交送品牌家电；分销：58/贝壳，3%，老带新最高5万，全民2-4万                |
| 2  | 金水区  | 省体育中心板块 | 美盛臻湾一品        | 15         | 29（房票4）  | 93%  | 126和151㎡17400，174㎡18500                                                       | 5万网签，剩余首付交房前付清（名额20个），分销：58/贝壳，2.5-3%，全民和老带新1.5%；5套特价房，173XX元/㎡起，车住同售额外优惠1%，5万网签，剩余首付交房前付清。    |
| 3  | 管城区  | 十八里河板块  | 商都阜园          | 15         | 24（房票1）  | 60%  | 4#10套工抵精装成交价10550元/㎡，送圣都整装+家装礼包；6#90㎡一口价10300元/㎡，120㎡一口价11100元/㎡，送家装包，送负二车位   | 无分期，可20%首付；分销情况：58爱房&贝壳，提佣至5%-5.5%-6%（20套、30套）；购房抽全屋装修，2025.2.14-4.5期间，4.6抽奖；经纪人到访抽华为mate70    |
| 4  | 高新区  | 高新老城板块  | 谦祥云栖          | 7          | 22（房票21） | 214% | 高层毛坯16500                                                                     | 分销：贝壳、58，佣金3%；全民经纪人：佣金20000元/套（税前）<br>1、购房立减8万；2、87㎡特价14xxx元/㎡起（14500元/㎡以内，只剩顶层）               |
| 5  | 金水区  | 花园北路板块  | 越秀天悦江湾        | 13         | 21（房票4）  | 62%  | 高层毛坯16300-18500                                                               | ①本周58上架，15#楼加推143㎡，17500元/㎡起，10套专属房源低至158XX起，②成交送客户西门子冰箱「仅限前10名 房票客不参与」，分销：贝壳/58，2.5%，全民推荐最高4万 |
| 6  | 高新区  | 冉屯路板块   | 郑轨云麓          | 18         | 20       | 11%  | 高层毛坯12500-13000<br>小高层毛坯14100-14500                                           | 分销2%，限时享2%专属购房优惠，2人成团享1%专属优惠，58带看奖100元                                                         |
| 7  | 中原区  | 常西湖板块   | 裕华城           | 13         | 19       | 46%  | 高层毛坯11500-12000<br>特价房10800-11800                                             | 少量房源送圣都精装修，个别房源特价房10800-11800；分销：贝壳，58，佣金4.5%                                                  |
| 8  | 二七区  | 二七新城板块  | 亚星锦绣山河（含学府印象） | 11         | 18（房票1）  | 64%  | 瑞澜苑11000-11500，祥泰苑10300，亚星九邸12500-14000，学府印象精装12500                           | 3万网签，剩余两年四次；佣金：4万，九邸2%；毛坯+2万送车位，精装+2万送10万大礼包                                                   |
| 9  | 金水区  | 国贸板块    | 豫发豫园          | 16         | 14       | -13% | 高层18500-20000<br>小高20000-22500（毛坯）                                            | 2#楼限时额外优惠98折，到访送图书盲盒，分销：贝壳，2%，全民1.7%                                                           |
| 10 | 经开区  | 经开老城板块  | 金茂越秀未来府       | 9          | 14       | 56%  | 特价房：15XXX起<br>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%；                                       |
| 11 | 荥阳   | 荥泽东板块   | 美的东润智慧城       | 10         | 13       | 30%  | 价格4900元/㎡起                                                                    | 一期现房快速出清，为后面卖4代产品做准备；分销：贝壳，佣金6.5万/套                                                            |
| 12 | 惠济区  | 惠济板块    | 万科民安雲河锦上      | 3          | 12（房票3）  | 300% | 高层精装12000-14000，洋房精装18600-19000                                               | 分销：58、朴邻2.5%，新春限时优惠2%                                                                          |
| 13 | 管城区  | 金岱板块    | 富田城九鼎公馆       | 8          | 12       | 50%  | 高层毛坯10300，送车位                                                                 | 首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，2月底分销提佣金4%（之前3.5%，管南分销主推项目），带看奖200元/组；成交奖2000元/套                            |
| 14 | 郑东新区 | 龙湖北板块   | 兰溪府           | 4          | 11       | 175% | 小高层毛坯134㎡24300-26500元/㎡，143㎡的25000-27500元/㎡，160㎡的25400-27400元/㎡，185㎡的29000元/㎡ | 西苑7#（185平绝版户型）平推，均价29000<br>分销渠道：58/贝壳/全家/郑州楼市，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）                               |
| 15 | 中原区  | 常西湖板块   | 华瑞紫韵城         | 9          | 10（房票7）  | 11%  | 3期雅园高层毛坯11500起，4期天园11000-12500                                                | 分销：贝壳，5万/套                                                                                     |
| 合计 |      |         |               | 171        | 283      | 65%  | -                                                                             | -                                                                                              |

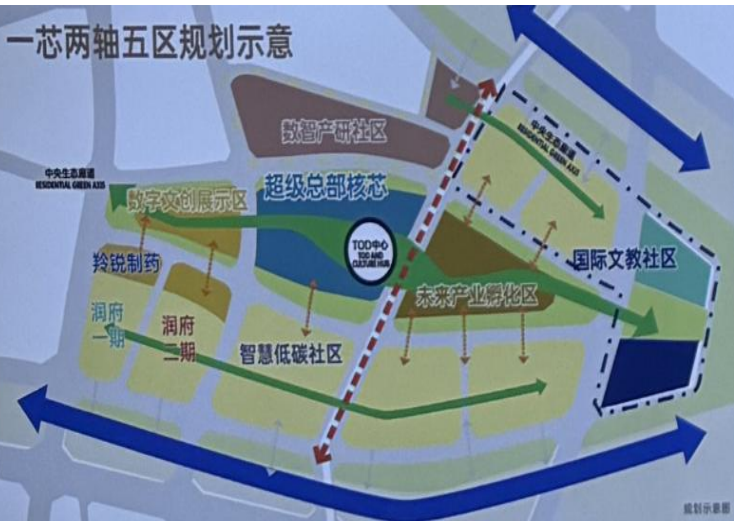
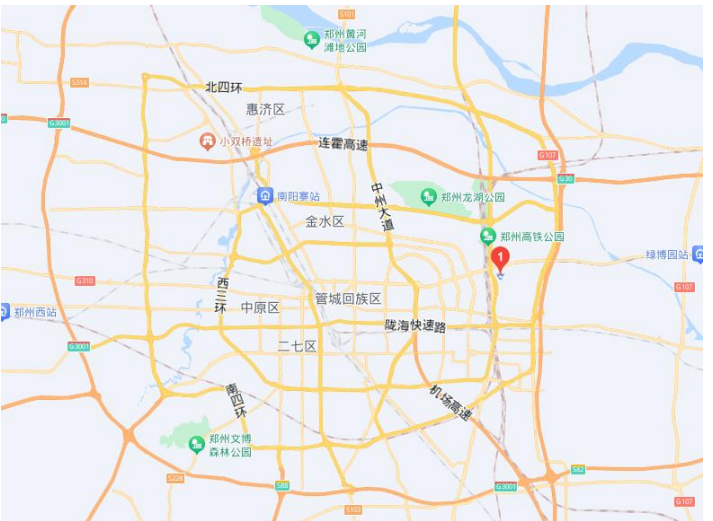
数据来源：泰辰市场监控中心

4.1新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/信息汇总

| 分类   | 分析维度                 | 总结                                                                                                                               |
|------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本信息 | 土地价格                 | 一期楼面价6915元/㎡，二期楼面价6396元/㎡                                                                                                        |
|      | 基础指标                 | 占地62.37亩，容积率2.42，计容建面10.06万㎡                                                                                                     |
|      | 核心配套                 | 交通：地铁1号线博学路站（0.5KM）；商业：东广场胖东来（规划，0.5km）；<br>教育：春华学校（1.3KM）；医疗：郑州人民医院郑东院区（2km），郑东新区第一人民医院（规划，2km）                                 |
| 项目规划 | 项目定位及核心价值            | 定位：改善；核心价值：中原超级总部核心区位+四代住宅+片区稀缺+央企开发                                                                                             |
|      | 产品规划                 | 规划6栋17F小高层（1T1）+2栋26F高层（2T2），其中高层产品139㎡、小高层产品149/179/199㎡，共473套                                                                  |
|      | 社区规划                 | 地下会所：打造约1450㎡下沉式庭院会所，涵盖健身、书吧等常规功能，创新打造四季花厅盒子提供围炉煮茶场域<br>架空层：约780㎡共享架空层，室内打造儿童运动区、绘画区、四点半课堂、棋牌室、台球室、会客厅、无人超市等功能；室外搭建儿童探索乐园”达尔文营地” |
|      | 建标配置                 | 立面主体为铝板+玻璃晶幕+玻璃栏板；高楼层高3m，小高楼层高3.1m；户内精装配置暂未释放，与一期略有差异                                                                            |
| 销售分析 | 量价分析<br>(可指定一个阶段的备案) | 目前价格未公开，对渠道释放高层28000-30000元/㎡，小高层30000元/㎡起                                                                                       |
|      | 销售政策                 | /                                                                                                                                |
|      | 项目展示                 | 2025年2月22日展厅开放同时启动0元入会                                                                                                           |
|      | 客户分析                 | 客户来源：意向客户以高铁站片区改善客户为主，占比80%，其次为全市内八区范围等改善客户，占比20%；                                                                               |

4. 2新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/基本信息

项目位于郑东新区-七里河北路北、圃田西路东，占地62.37亩，建面10.06万方，容积率2.42，规划6栋17F小高层（1T1）+2栋26F高层（2T2），共473套房源，整体定位改善



|        |                                                 |      |                           |
|--------|-------------------------------------------------|------|---------------------------|
| 位置     | 郑东新区-七里河北路北、圃田西路东                               |      |                           |
| 占地面积   | 62.37亩                                          | 容积率  | 2.42                      |
| 总建筑面积  | 10.06万㎡                                         | 开发商  | 郑州新发展润置房地产开发有限公司（华润&东区平台） |
| 绿化率    | 35%                                             | 总户   | 473户                      |
| 物业类型   | 高层、小高层                                          | 装修情况 | 精装                        |
| 交付时间   | 2027年6月                                         |      |                           |
| 配套（商业） | 西广场万象城、正弘坊，新田360、海汇中心（2公里），东广场胖东来（预计年底开业，0.5km） |      |                           |
| 配套（学校） | 春华学校（1.3KM）                                     |      |                           |
| 配套（医疗） | 郑州人民医院郑东院区（2km），郑东新区第一人民医院（规划，2km）              |      |                           |
| 交通     | 主要道路：临近东三环、金水东路、博学路、商鼎路等；公共交通：地铁1号线博学路站（0.5KM）； |      |                           |
| 价格     | 高层2.8-3W，小高层3W起                                 |      |                           |
| 销售节点   | 目前展厅已开放同时启动0元入会，预计3月底启动认筹，4月底开盘                 |      |                           |

4.3新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/土地信息

二期地块于2024年12月31日由郑州新发展润置房地产开发有限公司（华润）底价摘得，占地62.37亩，容积率上限2.42，成交总价64350万元，楼面价6396元/m²，是中原超级总部基地的第二宗住宅地块



| 期数 | 宗地编号             | 占地面积<br>(亩) | 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     | 成交时间       | 土地开发<br>模式 | 产品               |
|----|------------------|-------------|--------------|--------------|---------|------|-------------|--------------|----------------|----------------|-----|---------|------------|------------|------------------|
| 一期 | 郑政东出〔2023〕18号（网） | 49.32       | 7.92         | 七里河北路北、圃田西路东 | 住宅、新型工业 | 2.41 | 54800       | 54800        | 1111           | 6915           | 0%  | 东区平台&华润 | 2023/12/4  | 城市更新       | 119/143/169㎡     |
| 二期 | 郑政东出〔2024〕13号（网） | 62.37       | 10.06        | 七里河北路北、汇金路西  | 住宅、新型工业 | 2.42 | 64350       | 64350        | 1032           | 6396           | 0%  | 东区平台&华润 | 2024/12/31 | 城市更新       | 139/149/179/199㎡ |

## 4.4新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/配套资源

项目南临七里河，北近东风渠，东侧为双河公园，生态景观资源优质；临近东三环、金水东路等城市主干道，交通通达性好；胖东来落定高铁东广场，距离项目仅0.5km，为目前距离胖东来最近项目



### 教育配套:

春华学校 (1.3KM) ;

### 交通配套:

主要道路: 临近东三环、金水东路、博学路、商鼎路等;

公共交通: 地铁1号线博学路站 (0.5KM) ;

### 医疗配套:

郑州人民医院郑东院区 (2km) , 郑东新区第一人民医院 (规划, 2km)

### 商业配套:

东广场胖东来 (在建, 0.5km)

西广场万象城、正弘坊, 新田360、海汇中心 (2公里)

### 景观配套:

七里河、东风渠、双河公园 (1KM)

# 4. 5新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/户配分析

项目规划6栋17F小高层（2T2）+2栋26F高层（2T2），其中高层产品139㎡、小高层产品149/179/199㎡，高层139㎡为主力户型，占比44%，其次为小高179㎡，占比38%



分楼栋户配

| 物业类型 | 楼栋 | 梯户比 | 层数  | 户型排列            | 面积（㎡） | 户型     | 规划套数 | 占比   |
|------|----|-----|-----|-----------------|-------|--------|------|------|
| 高层   | 1# | 2T2 | 26F | 139+139+139+139 | 139   | 四室两厅两卫 | 104  | 22%  |
| 高层   | 2# | 2T2 | 26F | 139+139+139+139 | 139   | 四室两厅两卫 | 104  | 22%  |
| 小高层  | 3# | 2T2 | 17F | 149+179+179+179 | 149   | 四室两厅两卫 | 15   | 3%   |
|      |    |     |     |                 | 179   | 四室两厅两卫 | 49   | 10%  |
| 小高层  | 4# | 2T2 | 17F | 179+179         | 179   | 四室两厅两卫 | 34   | 7%   |
| 小高层  | 5# | 2T2 | 17F | 149+179+179+179 | 149   | 四室两厅两卫 | 16   | 4%   |
|      |    |     |     |                 | 179   | 四室两厅两卫 | 49   | 10%  |
| 小高层  | 6# | 2T2 | 17F | 179+179         | 179   | 四室两厅两卫 | 34   | 7%   |
| 小高层  | 7# | 2T2 | 17F | 199+199         | 199   | 四室两厅两卫 | 34   | 7%   |
| 小高层  | 8# | 2T2 | 17F | 199+179         | 199   | 四室两厅两卫 | 17   | 4%   |
|      |    |     |     |                 | 179   | 四室两厅两卫 | 17   | 4%   |
|      |    |     |     |                 |       |        | 473  | 100% |

分面积占比

| 物业类型 | 面积（㎡） | 户型     | 规划套数 | 占比   |
|------|-------|--------|------|------|
| 高层   | 139   | 四室两厅两卫 | 208  | 44%  |
| 小高层  | 149   | 四室两厅两卫 | 31   | 7%   |
|      | 179   | 四室两厅两卫 | 183  | 38%  |
|      | 199   | 四室两厅两卫 | 51   | 11%  |
|      |       |        | 473  | 100% |

**Ticheer 泰辰顾问**  
深度服务 共同成长

## 139m²四室两厅两卫



Figure 1-1-1 is a detailed architectural floor plan of a 150m² apartment. The plan shows a central living area (客厅) with a fireplace and large windows, a dining area (餐厅), and a kitchen (厨房). There are four bedrooms (卧室) and two bathrooms (卫生间). A balcony (空中花园) is attached to the living area. The plan includes dimensions for the overall unit (15000mm by 15000mm) and individual rooms.

This detailed floor plan shows a large residential building with a total area of 14,000 square meters. The layout includes a central living area with a large fireplace and a dining area. There are multiple bedrooms, bathrooms, and a kitchen. The plan also features a large outdoor area with a swimming pool and a garden. The overall design is modern and spacious.

[illegible]

| 面积   | 户型     | 层数  | 梯户比 | 得房率  | 位置 | 面宽 | 横厅 | 赠送面积  |         |          |        | 南阳台 |           | 北阳台 |          | 飘窗  |     | 客卫  |
|------|--------|-----|-----|------|----|----|----|-------|---------|----------|--------|-----|-----------|-----|----------|-----|-----|-----|
|      |        |     |     |      |    |    |    | 合计    | 偷面积【标红】 | 北卧阳台【标蓝】 | 飘窗【标绿】 | 开间数 | 开间*进深（m）  | 偷面积 | 交付是否整改到位 | 飘窗数 | 能否打 |     |
| 139㎡ | 四室两厅两卫 | 26F | 2T2 | 99%  | 边  | 3  | √  | 38㎡   | ×       | ×        | √      | 1   | 3*6       | ×   | ×        | 3   | √   | 两段式 |
| 149㎡ | 四室两厅两卫 | 17F | 2T2 | 110% | 边  | 3  | √  | 48.7㎡ | ×       | ×        | √      | 2   | 3*9.2     | ×   | ×        | 2   | √   | 两段式 |
| 179㎡ | 四室两厅两卫 | 17F | 2T2 | 112% | 边  | 4  | √  | 55㎡   | ×       | ×        | √      | 2   | 3*9.6     | ×   | ×        | 4   | √   | 两段式 |
| 199㎡ | 四室两厅两卫 | 17F | 2T2 | 112% | 边  | 4  | √  | 54.7㎡ | ×       | ×        | √      | 1   | 7.4*2+3*6 | ×   | ×        | 4   | √   | 两段式 |

## 4.7新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/项目立面/社区大门

**外立面：**整体为现代简雅风格，打造“金石玉印”公建化外立面“，由大面积玻璃幕墙+金色外立面呈现  
**社区大门：**打造约75米宽大门，选用透光设计及奢石顶冠延续“斯卡帕”叠级手法，呈现舒缓雅奢风格。

外立面



社区大门



地下会所入口



## 4.8新盘案例—SIC超级总部中心·润府二期/景观配套

**景观：**琉光水庭—静面水系融合景观建筑，呈现光与影的叠合。

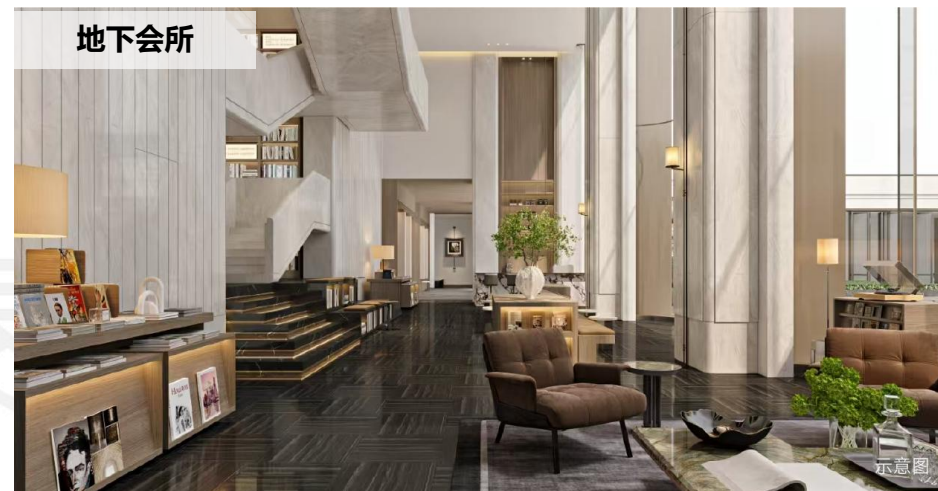
**地下会所：**打造约1450m<sup>2</sup>下沉式庭院会所，涵盖健身、书吧等常规功能，创新打造四季花厅盒子提供围炉煮茶场域

**架空层：**约780m<sup>2</sup>共享架空层，室内打造儿童运动区、绘画区、四点半课堂、棋牌室、台球室、会客厅、无人超市等功能；室外搭建儿童探索乐园“达尔文营地”

园林景观



地下会所



架空层



### 项目优势：中原超级总部核心区位+第四代住宅+片区稀缺+央企开发

- **中原超级总部核心区位**——项目为郑东新区中原超级总部基地内第二宗住宅地块，区位优势高。
- **第四代住宅**——打造第四代住宅，高赠送，高得房率；整体平均得房率约95-112%
- **片区稀缺**——板块内唯一在售住宅产品，处于竞争空窗期
- **央企开发**——央企华润开发，品牌加持，交付安全性高

### 项目劣势：

- **片区配套**——东广场大片区整体开发时间较短，各类生活配套不够完善

## 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

