

2004  
establishment  
-2024

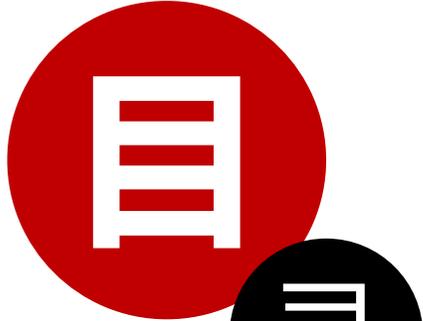
尚正行  
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

# 驻马店2023年度市场报告

河南省尚正行房地产咨询有限公司

[www.shangzhenghang.com](http://www.shangzhenghang.com)

0371-69152977



CONTENTS

**CHAPTER 1** 驻马店整体市场情况

**CHAPTER 2** 驻马店低密市场分析

**CHAPTER 3** 驻马店低密市场个案分析

# 01

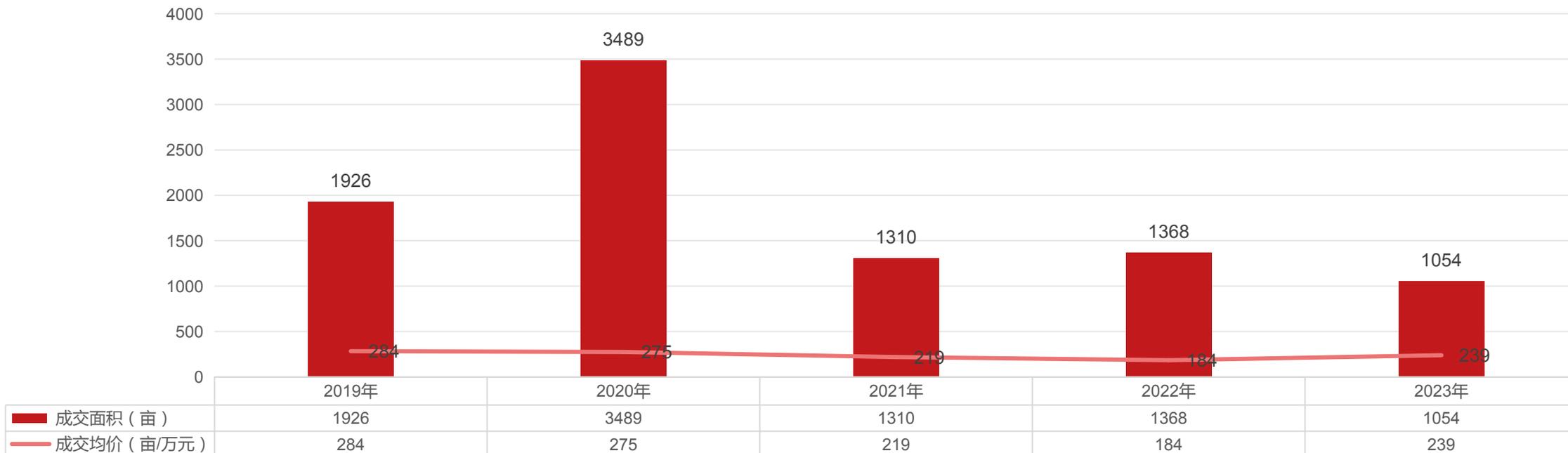
## 驻马店整体市场情况

- ☑土地市场
- ☑量价走势
- ☑成交市场
- ☑市场库存
- ☑市场客群

# 土地市场

2020年土地成交量达到峰值后，近3年来土地成交量持续下降，土地成交均价整体波动不大。

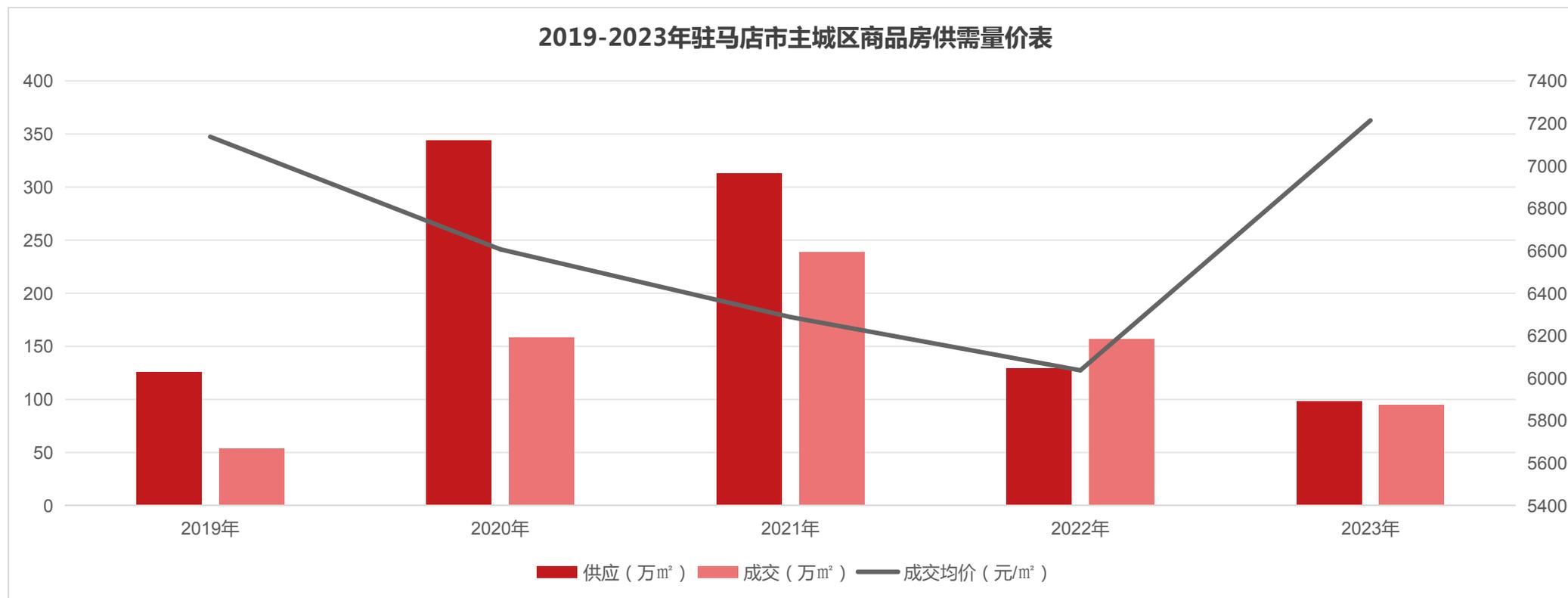
2019年-2023年土地成交数据对比



成交面积 (亩) 成交均价 (亩/万元)

# 住宅量价走势

供应及成交峰值在2020-2021年，在2022年-2023年大幅下滑，刚需市场受影响较大，改善成交支撑价格。



# 住宅成交总价段面积段

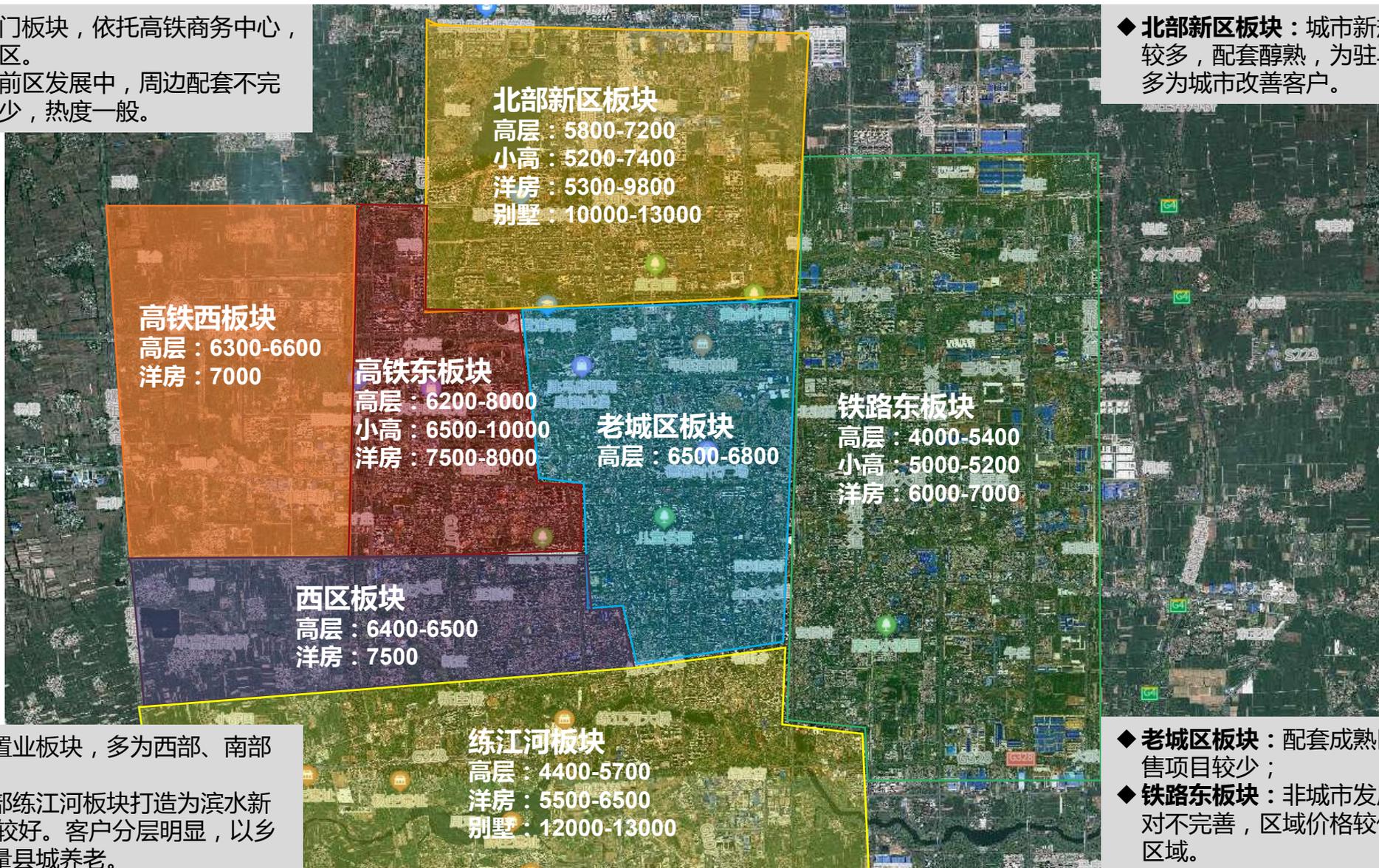
市场主流面积段100-140m<sup>2</sup>占比约70%，主流总价控制在100万以内，占比约75%。

## 2023年驻马店市商品房住宅成交总价面积段分析

总价段 面积段	< 60	60-80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	> 200	总计	占比
< 60	176									176	3.0%
60-80	120									120	2.0%
80-100	198	208	99	66						571	9.7%
100-120	960	798	511							2269	38.5%
120-140		444	918	679						2041	34.6%
140-160			105	125	75	83	35			423	7.2%
160-180			4	15	90	75	23			207	3.5%
180-200					20	17	2	16		55	0.9%
> 200									30	30	0.5%
总计	1454	1450	1637	885	185	175	60	16	30	5892	100%
占比	24.7%	24.6%	27.8%	15.0%	3.1%	3.0%	1.0%	0.3%	1%	100%	

# 住宅价格及区域概况

- ◆ **高铁东板块**：热门板块，依托高铁商务中心，驻马店改善置业区。
- ◆ **高铁西板块**：目前区发展中，周边配套不完善，在售项目较少，热度一般。



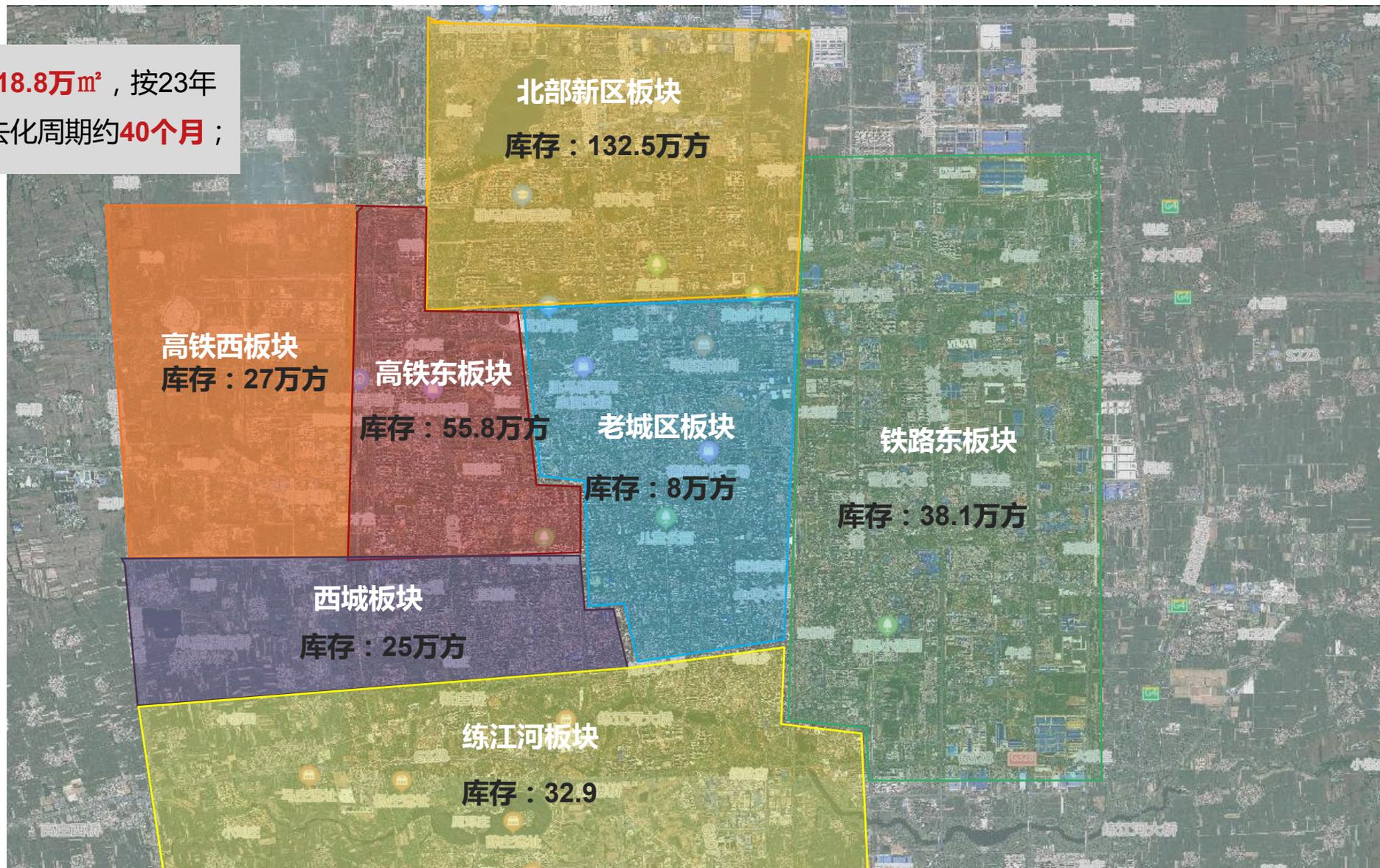
- ◆ **北部新区板块**：城市新规划区域，在售项目较多，配套醇熟，为驻马店置业热点板块，多为城市改善客户。

- ◆ **西区板块**：刚需置业板块，多为西部、南部地缘性乡镇客户。
- ◆ **练江河板块**：南部练江河板块打造为滨水新区，区域生态资源较好。客户分层明显，以乡镇客群为主，少量县城养老。

- ◆ **老城区板块**：配套成熟区域、人口密集，在售项目较少；
- ◆ **铁路东板块**：非城市发展方向，片区配套相对不完善，区域价格较低，属刚需外溢市场区域。

# 住宅市场库存

驻马店市场**已推未售库存约318.8万m<sup>2</sup>**，按23年95万m<sup>2</sup>年均去化速度计算，去化周期约**40个月**；



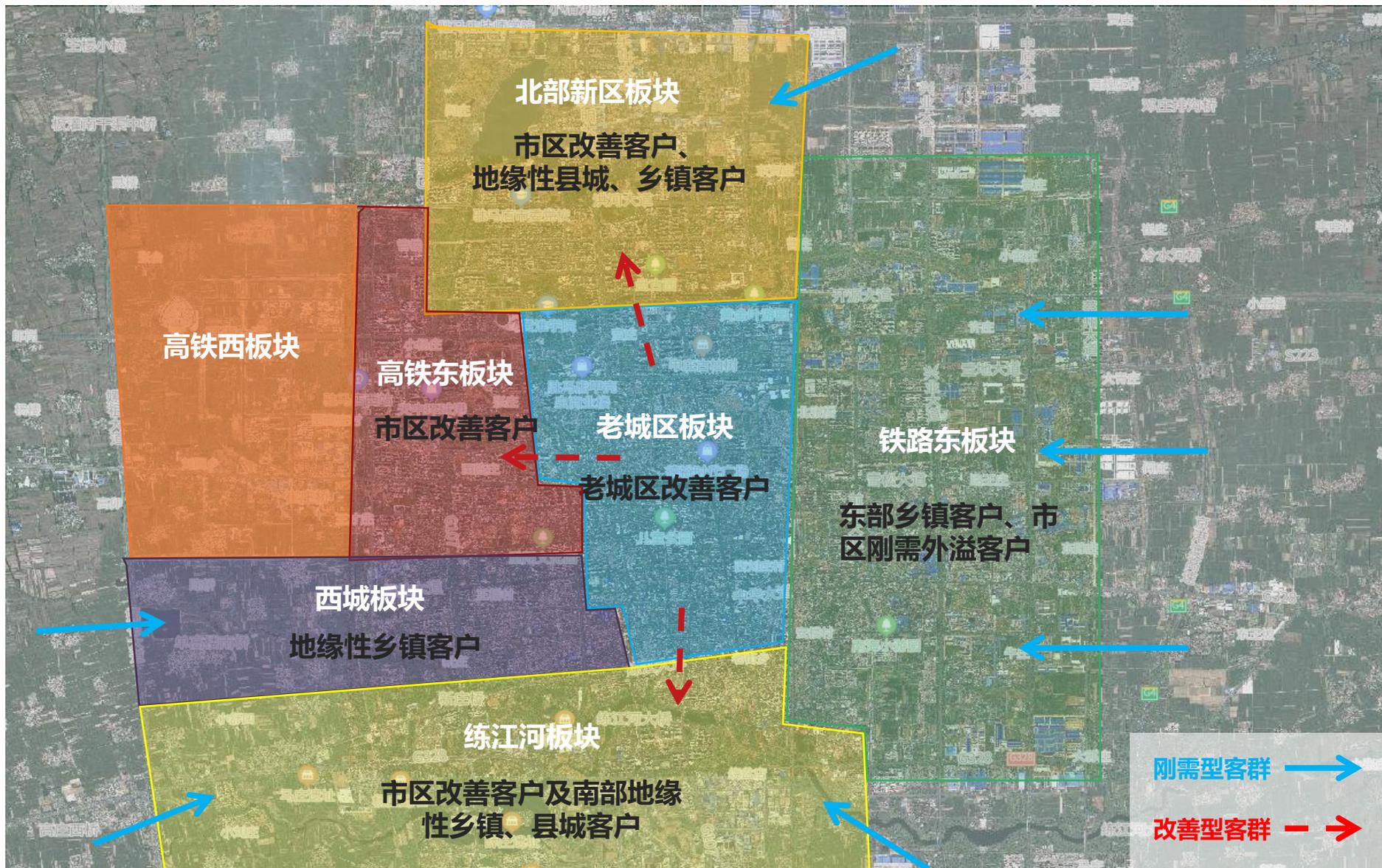
# 住宅客群特征

**铁路东板块、西城区板块：**  
居住环境及相对一般，配套齐全，主要吸引片区内刚需客户及周边乡镇客户；

**老城区板块：**配套醇熟，主要吸引习惯于片区繁华、便利的部分市区改善客户；

**北部新区、高铁东片区：**城市置业热点区域，配套齐全、吸纳市区改善客源，客户消费能力较高；

**练江河板块：**生态资源较为优质，吸引南边县城、乡镇刚需客户及部分市区改善型购房为主



# 区域项目客群

**客户类型：根据不同的产品层次，满足不同消费需求，客户分类如下**

产品种类	小高、高层	洋房、大平层	别墅、合院
客户分类	入门型客户	舒适享受型客户	投资养老型客户
总价	100万以下	100-160万	200-360万
置业心理	注重项目配套、交通条件和升值潜力，同时对价格更加敏感	注重生活质量的提升及理念的创新，对产品的规划、细节、环境等更加注重	注重产品细节的打造，关注目所占有的稀缺资源，表现出烈的占有欲，凸显唯一性
推展方向	入门型客户对配套价值关注较高，多集中在一般职员、员工和公务员等职业	舒适享受型客户注重生活品质，多为企业中高局，满足基本生活后的提升	投资型客户更注重对稀缺资源的占有，对品质要求高，多为企事业高管、企业老板、单位领导

# 小结

---

- **土地市场**：2020年土地成交量达到峰值后，近3年来土地成交量持续下降，土地成交均价整体波动不大，2023年较2022年有小幅度上涨。
- **商品住宅各区域价格**：价格高地为北部新区、高铁东板块。
- **商品住宅库存**：目前在售项目库存，去化周期约40个月。
- **成交面积段变化**：成交总价段以60-80万及80-100万为主，面积段以100-140m<sup>2</sup>为绝对主力，160m<sup>2</sup>以上稀少，仅占比3%。
- **客群分析**：刚需向东、向南，改善向西、向北。

02

驻马店低密市场分析

# 低密产品市场分析



- A. 市场现状：**目前市场上院墅产品的项目数量较少，目前在售三个，且主要分布在城市外围区域，位置较差；待入市项目一个——锦绣观棠
- B. 产品类型：**产品类型以联排别墅及合院为主，面积大总价高；
- C. 销售情况：**整体去化速度慢。

# 低密产品市场分析

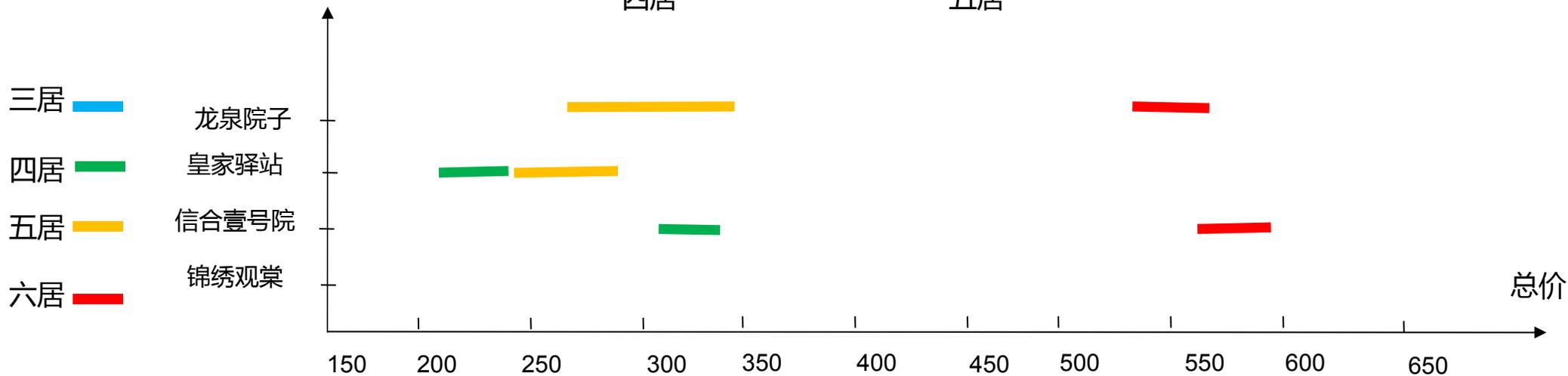
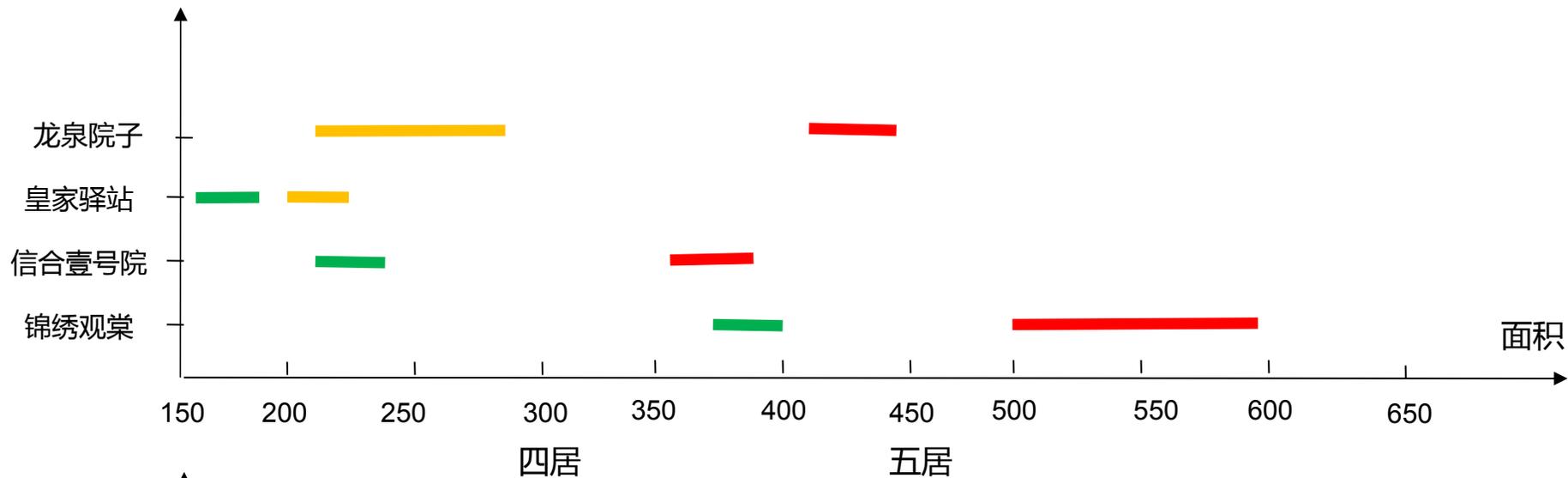
市场院墅产品存量较少，市场总存量套数约317套。

名称	占地（亩）	总建面（万m <sup>2</sup> ）	容积率	绿化率	产品类型	院墅价格表现	院墅产品 剩余存量
龙泉院子	230	16.62	1.01	30%	联排/独栋	1.3万/m <sup>2</sup>	200套
皇家驿站	3359	26	0.4（合院）	36%	洋房/合院	1.3万/m <sup>2</sup>	30套
信合壹号院	195	43	2.5（全盘）	36%	高层/洋房/别墅/合院	1.3万/m <sup>2</sup>	5套
锦绣观棠	60	8.8	2.2	40%	别墅/平层	未开盘	82套



# 低密产品市场分析

产品面积及价格分析：总价整体较高，200万-300万为主流，购入门槛较高



# 低密产品市场分析

产品去化周期分析：整体市场200万以上产品年成交量仅30套，占比0.5%

## 2023年驻马店市商品房住宅成交总价面积段分析

总价段 面积段	< 60	60-80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	> 200	总计	占比
< 60	176									176	3.0%
60-80	120									120	2.0%
80-100	198	208	99	66						571	9.7%
100-120	960	798	511							2269	38.5%
120-140		444	918	679						2041	34.6%
140-160			105	125	75	83	35			423	7.2%
160-180			4	15	90	75	23			207	3.5%
180-200					20	17	2	16		55	0.9%
> 200									30	30	0.5%
总计	1454	1450	1637	885	185	175	60	16	30	5892	100%
占比	24.7%	24.6%	27.8%	15.0%	3.1%	3.0%	1.0%	0.3%	0.5%	100%	

# 小结

---

- **市场存量**：市场院墅产品**存量较少**，目前在售三个，且主要分布在城市外围区域，位置相对较差；
- **产品类型**：产品类型**以联排别墅及合院为主**；
- **产品价格**：总价整体较高，**200万-300万为主流，购入门槛较高**；
- **去化速度**：2023年驻马店整体市场200万以上产品年成交量仅30套，**去化速度慢，去化周期长**。

03

驻马店低密市场个案分析

# 院墅个案——皇家驿站



总占地：	1800亩
总建面	236万方
容积率	合院0.43
在售期数	合院尾盘 洋房二期
户数	合院200+ 洋房二期1000+
产品类型	合院 洋房 商业
价格情况	<p>总投80亿元，分三期开发</p> <p>合院158-360m<sup>2</sup> 单价1.4-1.6万元/m<sup>2</sup></p> <p>2018年销售，总共200多套，剩余30套左右 (年均30套)</p> <p>9F洋房4800-5500元/m<sup>2</sup></p> <p>商业 1.4-2万</p>
合院	4.2万方
洋房	二期18万方
商业	首开区7+万方

# 院墅个案——皇家驿站

合院产品：主力面积158-220m<sup>2</sup> 单价1.4-1.6万元/m<sup>2</sup>，总价250万-300万，2018年启动销售，总共200多套，  
剩余30套左右（年均30套），目前已经交房。



# 院墅个案——皇家驿站

合院户型：158.48m<sup>2</sup>四房，总价220万左右。




## 御園

YU YUAN

四室两厅三卫

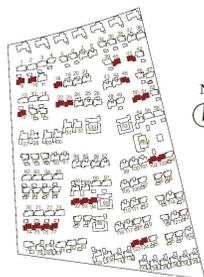
建筑面积约

158.48m<sup>2</sup>

高牆閑院 百年流芳 獨門獨院 保艾爾後  
尊崇定制 恢弘更盛 多重庭院 齊納天地

Y U Y U A N

宅中有院，院中有园，园中有花草  
双重庭院，前厅会客，谈笑鸿儒，后院栽景，植花蒔草，纳藏四季



### 地下一層平面圖

HOME PURCHASE PLAN

本層建築面積約 25.88m<sup>2</sup>

- 理想居所，总要保留一处空间给自己
- 采光天窗将阳光直接引入方正空间
- 可设置酒窖、茶室、娱乐室，悦享每一场家族荣耀、人生巅峰



### 一層平面圖

HOME PURCHASE PLAN

本層建築面積約 86.52m<sup>2</sup>

- 南北双庭院设计，入户庭院让归家变为穿越花园
- 客厅与餐厅敞阔相连，超大采光面，迎庭入室
- 独立主卧借景设计，前后连庭，自在安逸



### 二層平面圖

HOME PURCHASE PLAN

本層建築面積約 71.96m<sup>2</sup>

- 奢华主卧设计，独立卫生间，书房与衣帽间可随意切换
- 次卧观景套房，采光视野俱佳，满足全家庭生活空间需求
- 超大观景露台，畅联卧室空间，以一瞥之礼尊遇主归

# 院墅个案——皇家驿站

合院户型：175.74m<sup>2</sup>四房，总价240万左右。

德信地产  
DCCYD  
皇家驿站  
Legend Last

## 御園 YU YUAN

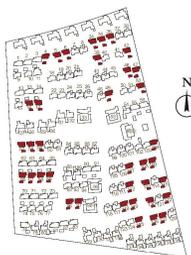
四室两厅三卫  
建筑面积  
175.74m<sup>2</sup>

高橋閑院 百年流芳 獨門獨院 保父前後  
尊崇定制 恢弘更盛 多重庭院 齊納天地



有天有地有庭院

一度被认为是别墅有别于其他住宅类型的首要特征  
庭院中，静心绿植、绿荫纳凉、庭院闲聊、养生休憩、自然安逸  
静谧中对话自然，重拾庭院生活



### 地下一層平面圖 HOME PURCHASE PLAN

本层建筑面积约 32.32m<sup>2</sup>

- 超大阔卓负一层空间
- 或自我独处静思，或全家欢乐天伦，专属休闲欢聚空间，为家人身心全时守候
- 运动健身，是对形体的完美追求；藏珍赏宝，是对审美的静享慰藉
- 文娱休闲，是与自己对话的雅趣时间，在这里，与家人，与自己，皆可保持亲密



### 一層平面圖 HOME PURCHASE PLAN

本层建筑面积约 110.12m<sup>2</sup>

- 独特的前院、中庭、后院三进制设计，凸显大宅门风
- 设置前院会客厅，进出有度，超大阔卓主厅，南北通透，开启墅院生活
- 一层舒适套房设计，方便老人生活起居，科学体贴



### 二層平面圖 HOME PURCHASE PLAN

本层建筑面积约 65.62m<sup>2</sup>

- 星级主卧套房设计，衣帽间、卫生间灵动切换，畅享270度自在清风
- 观景次卧套房，微阔采光视野，满足全家庭生活空间需求
- L型超大露台，前所未有观景视野，尽享人生风景

# 院墅个案——皇家驿站

合院户型：200.65m<sup>2</sup>五房，总价250万左右。

壹号院  
YU YUAN

御園

YU YUAN

五室两厅四卫

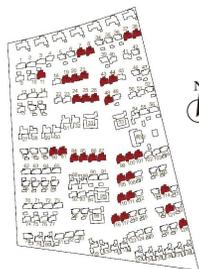
建筑面积约

200.65m<sup>2</sup>

高墙围院 百年流芳 獨門獨院 保艾爾後  
尊崇定制 恢弘更盛 多重庭院 齊納天地

YU YUAN

中国人习惯用门昭示礼仪，所以就有了家门、礼门、望族名门  
前庭，中庭，后庭，三重庭院设计，贵胄门第大宅  
进则登堂入室，退则独居舍后。中国传统历来如此  
前庭后院，两仪相生，动静之间方显世家性格



地下一層平面圖

HOME PURCHASE PLAN

本層建築面積約 36.54m<sup>2</sup>

- 气派宴宾层，与起居生活区实现动静分离，互不干扰
- 吧台、影音、娱乐区，镌刻亲朋欢聚时光



一層平面圖

HOME PURCHASE PLAN

本層建築面積約 120.96m<sup>2</sup>

- 采取多重庭院设计，不同庭院设置不同功能，可闲庭信步穿越于庭院之间
- 拥享大气尺度客厅，推门即景，尊崇品质生活
- 双卧室设计，联通独立庭院，尽享安逸庭院



二層平面圖

HOME PURCHASE PLAN

本層建築面積約 79.69m<sup>2</sup>

- 奢华主卧设计，独立卫生间，书房与衣帽间可随意切换
- 次卧观景套房，采光视野俱佳，满足全家庭生活空间需求
- 前后双露台设计，畅联内外空间，营造私密专属享受

# 院墅个案——皇家驿站

洋房二期：总共1000多套房子，2021年开售，目前剩余100多套，主力户型119m<sup>2</sup>四房、131m<sup>2</sup>四房，总价58-65万。



皇家驿站 Legendary Land 御府II期

伟光汇通 CCTID 让城市更美好

皇家驿站 Legendary Land 御府II期

伟光汇通 CCTID 让城市更美好

【功能四居 新贵之选】

【轻奢四居 层峰所向】

B户型 | 建面约 119m<sup>2</sup> | 四室两厅两卫

C户型 | 建面约 131m<sup>2</sup> | 四室两厅两卫

天中名门的家族府邸

天中名门的家族府邸



# 院墅个案——皇家驿站

皇家驿站：是驻马店市重点招商引资项目，项目依托驻马店独特的驿站人文资源与三千年文化底蕴，以驿站文化为核心、全面整合驻马店的历史、文化、旅游资源，取“驿站、皇家、古镇”为主题，采用明清建筑风格，形成**驿站文化为龙头、马文化为延伸、民俗市井文化为支撑的文化体系**，致力打造成**驻马店城市会客厅、豫南旅游集散地**和中国驿站文化首席体验地，成为中国的驿站小镇，世界的皇家驿站。



## 主要建筑形态

非遗馆	北辰门	孔子书院
武圣轩	延植寺	九州阁
皇华宫	古驿台	文昌书院
望官楼	飞马传驿	马王阁
古戏台	临湖客栈民宿区	儿童娱乐城
网红酒店/主题酒店	精品民宿	天中老字号

# 院墅个案——皇家驿站

**商业销售情况：**招商为主，目前在售临湖板块，单层铺单价2万+，双层三层单价1.4万+，销售状况较差。

**每年人流量400-500万，周五-周末1万人左右。节假期客流量较大。**

**主打夜经济，填补驻马店吃喝玩乐景区缺少的空白。**



# 院墅个案——皇家驿站

商业自运营:现场业态以景区为主,古风写真、服饰租赁、餐饮小吃、特产文玩、游船互动。



# 院墅个案——皇家驿站

## 依托自然资源打造特色古镇商业，带动项目价值

- **项目特点一**：商业体量较大，商业特色打造，提升片区热度及人流，带动板块价值
- **项目特点二**：合院产品在市场上基本独一无二，同时控制面积及总价，主力158-200m<sup>2</sup>，总价控制在200-300万之间；
- **项目特点三**：洋房产品纯粹，面积小总价低，在市场上具有竞争优势，通过价格弱化位置劣势，挖掘刚需客群。

# 院墅个案——龙泉院子



基础信息	
总占地：	首期住宅约230亩
总建面	16.62万方
容积率	1.01
车位配比	每户1-2个车位
开盘时间	2022.7
在售期数	1期
绿化率	30%
户数	289户
产品类型	联排和独栋
价格情况	联排别墅225-229m <sup>2</sup> 联排283m <sup>2</sup> 单价1.2万 独栋别墅 419-450m <sup>2</sup> 单价1.4万 <b>2022.7开盘至今去化60余套</b> <b>年均去化35套</b>

# 院墅个案——龙泉院子

位置整体较偏，主打休闲养老，周边学校医院资源薄弱，日常商业主要依托周边乡镇集市。



龙泉院子

## 周边配套情况

交通	驻马店练江河独度假休闲区往西 开车25分钟到达高铁站
周边配套	皇家驿站、西侧方特（施工中）
学校医院	养老度假为主，周边无名校 十七小学、十七中学 第一人民医院西苑 【距离较远】
商业配套	
首批房源	一批次 1-27# 二批次28-33#

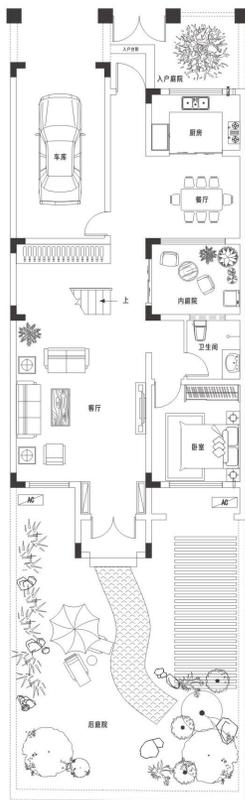
# 院墅个案——龙泉院子



## 首期推售产品配比

产品类型	面积	房型	套数	配比	单价	总价
联排	225-229	六房两厅四卫	62	47%	1.2万	270-275
联排	283	五房两厅四卫	50	38%	1.2万	340
双拼	419-450	六房两厅四卫	20	15%	1.4万	587-630

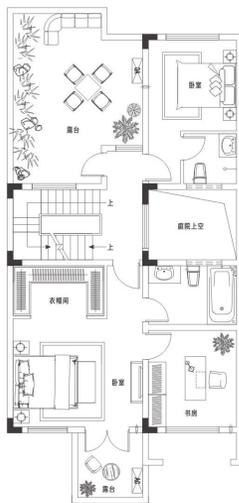
# 院墅个案——龙泉院子



## 首层

ONE FLOOR

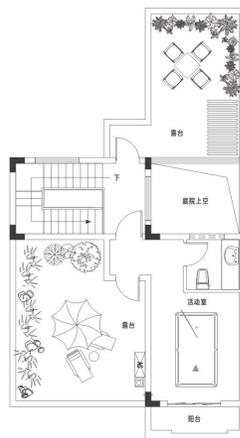
阔绰前庭后院，拾阶而上，开启尊崇生活  
种养、观景、欢聚，营造多样生活乐趣  
南北通透，宽奢餐厅一体，彰显不凡气度



## 二层

TWO FLOOR

主卧配备衣帽间、卫浴间、书房  
私享舒适生活  
阳光观景露台，雕刻主人的浪漫与精致



## 三层

THREE FLOOR

多功能活动室，观影、健身  
一处妙趣横生的休闲场  
南北双露台，盛纳阳光清风，蔓延幸福空间

# 花栖院

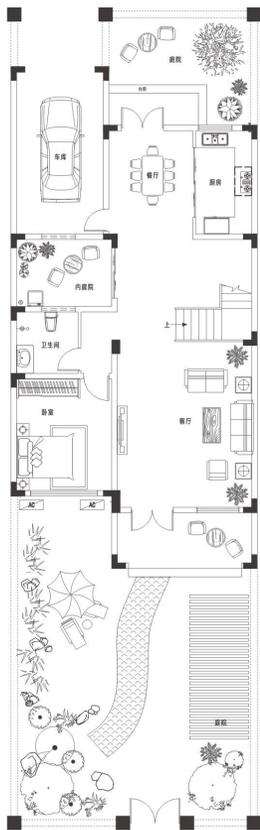
六房两厅四卫

建筑  
面积约 225.11 m<sup>2</sup>

MANSION



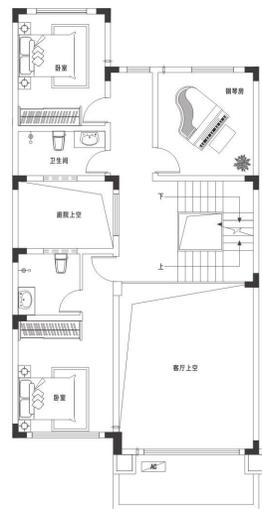
# 院墅个案——龙泉院子



首层

ONE FLOOR

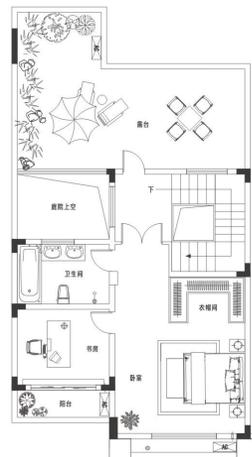
270° 优雅庭院环绕，纯粹墅院情调  
宽大客厅，温馨华贵，勾勒全家幸福生活画卷  
独立入户门厅、私家车位，出行倍添尊贵



二层

TWO FLOOR

主卧配备独立、衣帽间、书房  
奢华气度流露生活雅趣  
观景露台设计，为室内体验增加细腻层次和丰富美感



三层

THREE FLOOR

多功能活动室，观影、健身.....  
一处妙趣横生的休闲场地  
南北双露台，欢聚畅叙时，清风与阳光为伴

# 清竹院

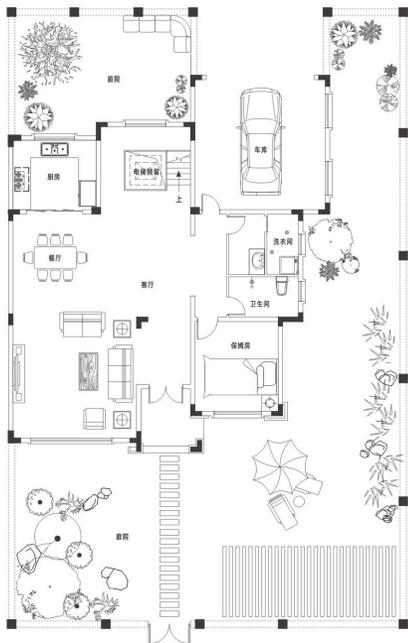
## 五房两厅四卫

建筑  
面积约 283.97m<sup>2</sup>

MANSION



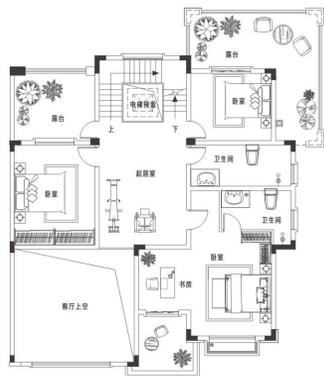
# 院墅个案——龙泉院子



## 首层

ONE FLOOR

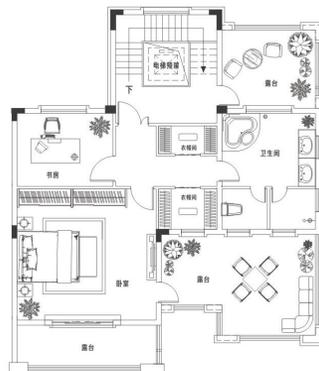
私家园林式庭院，阔绰格局，隔绝嘈杂喧嚣  
尊享双车位配置，尽显名门贵族气质  
全明通透，双层挑高客厅，觥筹交错间彰显世家风范



## 二层

TWO FLOOR

卧室套房式设计，配备独卫、书房  
奢华与温馨荡漾其中  
别致三露台结构，独立分布，互不干扰



## 三层

THREE FLOOR

高定套房设计，独享双露台  
清风阳光柔畅相伴  
让私密生活充盈浪漫情调

# 鸣月院

## 六房两厅四卫

建筑  
面积约  $442.87\text{m}^2$

MANSION



# 院墅个案——龙泉院子



# 院墅个案——龙泉院子



# 院墅个案——信合·壹号院



<b>开发商</b>	驻马店建地房地产开发有限公司	<b>项目位置</b>	驿城大道与重阳大道交叉口西北角
<b>推广名</b>	信合·壹号院	<b>备案名</b>	
<b>容积率</b>	2.5	<b>绿化率</b>	36%
<b>建筑面积</b>	430000.0m <sup>2</sup>	<b>占地面积</b>	130000m <sup>2</sup>
<b>建筑风格</b>	中式	<b>交房标准</b>	毛坯
<b>总户数</b>	2298户	<b>车位数</b>	地上车位：239个，地下车位：2159个
<b>产权</b>	70年	<b>物业公司</b>	河南信合安居物业服务有限公司驻马店分公司
<b>项目概况</b>	职教园区：农业学校、幼儿师范学院、卫生学院、财经学院、 学校配套：第37中，实验中学（学区房） 景观配套：职教园区文化公园、人民公园/约1500m <sup>2</sup> 中央湖/约1000m <sup>2</sup> 全龄主题乐园 售楼部后期为大型商业超市		
<b>项目产品</b>	涵盖230m <sup>2</sup> 国韵合院8栋、386m <sup>2</sup> 御墅府邸6栋、 125-207m <sup>2</sup> 臻境洋房15栋、96-176m <sup>2</sup> 瞰景高层11栋。		
<b>项目近况</b>	在售A7高层，即将交房		
<b>卖点</b>	<b>价格便宜、周边环境好、无底商纯住宅</b>		
<b>未售产品</b>	高层A5#A6#洋房B3#楼未推未售未盖		
<b>开盘时间</b>	2018年开盘，高层开盘价4800-5000，洋房开盘价6500，合院别墅开盘价15000		
<b>现均价 (元/m<sup>2</sup>)</b>	高层4200-4400，洋房开盘价5800，合院别墅15000		

# 院墅个案——信合·壹号院



# 院墅个案——信合·壹号院

**产品配比：**高层产品为主力，搭配洋房及少量合院别墅产品；

产品类型	楼层	楼栋	梯户比	面积 (m <sup>2</sup> )	房型	套数	合计	占比
独栋/双拼 合院	/	8栋	/	222-226	一层/二层/负一	24	36	2%
双拼别墅 (送2个车位)	/	6栋		386	四层/负一	12		
洋房	8层	14栋	1T2	125	3房2厅2卫	128	428	20%
				145	4房2厅3卫	192		
	179			5房2厅3卫	64			
	11层			207	5房2厅3卫	44		
高层	26层	11栋	2T3	98	3房2厅1卫	208	1664	78%
				124	3房2厅2卫	208		
				131	3房2厅2卫	208		
				115	3房2厅1卫	312		
				129	3房2厅1卫	312		
				142	4房2厅2卫	312		
			2T4	176	4房2厅2卫	104		

# 院墅个案——信合·壹号院

## 客群分析：

产品	面积段	单价	总价段	客户群体
高层	98-176	4400	约50-77万	周边乡镇客群、中心医院职工
洋房	125-207	5800	约72-120万	工薪阶层、周边教师、公务员客群
独栋/双拼合院	222-226	13000	约333-340万	单位/市区客群为主
双拼别墅	386	13000	约579万	

# 院墅个案——信合·壹号院

---

## 产品去化速度：

### 合院/别墅：

合院8栋24户/双拼别墅6栋12户，共计36户，2018年开盘，现剩余6套，**年均去化6套**

### 洋房：

洋房14栋428套，2018年开盘，现剩余50套左右，**年均去化76套，月均去化6套**

# 院墅个案——信合·壹号院

**合院三进式大门产品：**建筑面积约226m<sup>2</sup>，赠送面积约234.4-274.4m<sup>2</sup>，院子赠送面积约:60-100m<sup>2</sup>，阳台赠送面积约30.36m<sup>2</sup>，地下室赠送面积约144m<sup>2</sup>；

C8 / C9 / C10 / C11  
C12 / C13 / C15 / C16  
XIN HE THE ONE CITY



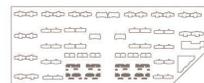
C8 / C9 / C10 / C11  
C12 / C13 / C15 / C16  
XIN HE THE ONE CITY



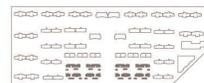
C8 / C9 / C10 / C11  
C12 / C13 / C15 / C16  
XIN HE THE ONE CITY



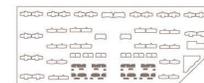
信合合院 一层  
建筑面积约226m<sup>2</sup>  
赠送面积约120-180m<sup>2</sup>



信合合院 二层  
赠送面积约30.36m<sup>2</sup>



信合合院 地下室  
赠送面积约121m<sup>2</sup>



# 院墅个案——信合·壹号院

**双拼墅院产品**：建筑面积约384m<sup>2</sup>，赠送面积约435.4m<sup>2</sup>，院子赠送面积约116m<sup>2</sup>，阳台赠送面积约91.89m<sup>2</sup>，双层挑空赠送面积约40.67m<sup>2</sup>，地下室赠送面积约186.83m<sup>2</sup>；

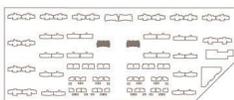


# 院墅个案——信合·壹号院

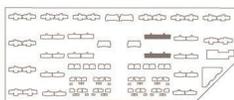
## 洋房产品：



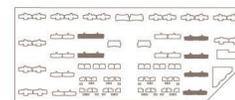
建筑面积约207m<sup>2</sup>  
 阳台赠送面积约10.45m<sup>2</sup>  
 飘窗赠送面积约7.87m<sup>2</sup>



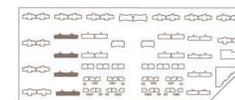
建筑面积约179m<sup>2</sup>  
 阳台赠送面积约13.27m<sup>2</sup>  
 飘窗赠送面积约6.39m<sup>2</sup>



建筑面积约150m<sup>2</sup>  
 阳台赠送面积约10.02m<sup>2</sup>  
 飘窗赠送面积约5.58m<sup>2</sup>



建筑面积约130m<sup>2</sup>  
 阳台赠送面积约10.26m<sup>2</sup>  
 飘窗赠送面积约3.48m<sup>2</sup>



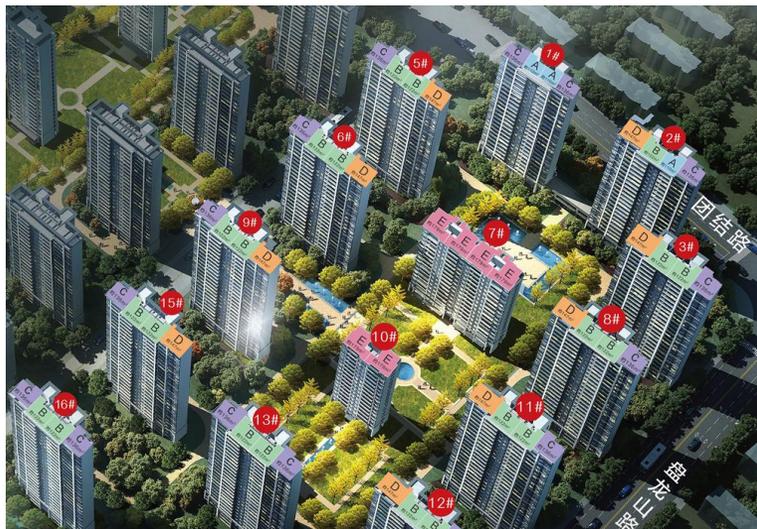
# 大平层个案——建业世和府



基础信息	
总占地：	362亩
总建面	21万方
容积率	2.99
车位配比	1:1.2
开盘时间	2019年年底首期
在售期数	3期
绿化率	40%
价格情况	100-130m <sup>2</sup> 三房8000元/m <sup>2</sup> 145m <sup>2</sup> 四房8300元/m <sup>2</sup> 150-175m <sup>2</sup> 洋房9500元/m <sup>2</sup> 165-189-214m <sup>2</sup> 大平层 10000元/m <sup>2</sup>

# 大平层个案——建业世和府

驻马店热盘，分三期开发，2019入市，目前一期二期已交房，定位改善盘，年均销量500套左右。



一期约1300套房子

2019.8月入市，12月开盘-2022年9月交房

去化周期约：一年半



二期约900套房子

2020.11月入市-2023年12月交房

去化周期约2年，尾盘去化中



三期约1500套房子

2022年3月面世

热销去化中

# 大平层个案——建业世和府

一期产品配比：一期产品以122-136m<sup>2</sup>产品为主，搭配少量大平层产品，占比7%。

世和府一期产品配比						
楼层	梯户比	面积	房型	套数	总套数	占比
27F	2T4	110	3房2厅2卫	78	1368	6%
		122	3房2厅2卫	540		39%
		136	3房2厅2卫	405		30%
		147	4房2厅2卫	243		18%
17F	2T2	179	4房2厅3卫	102		7%

**大平层产品**

# 大平层个案——建业世和府

二三期产品配比：150m<sup>2</sup>以上，总价150万以上产品占比在18%左右。

### 世和府二期产品配比

楼层	梯户比	面积	房型	套数	总套数	占比	单价	总价
27F	2T3/2T4	110	3房2厅2卫	334	907	37%	8000	880000
		128	3房2厅2卫	330		36%	8000	1024000
		145	4房2厅2卫	243		27%	8300	1160000
25F	2T2	170	4房2厅3卫	54	907	6%	9000	1530000
		189	4+1房2厅3卫	50		6%	10000	1890000
		214	4室2厅3卫中西双厨	50		6%	10000	2140000

### 世和府三期产品配比

楼层	梯户比	面积	房型	套数	总套数	占比	单价	总价
8F	2T2	150	4房2厅2卫	112	1522	7%	9500	1425000
		170	4+1房2厅2卫	32		2%		1615000
17F	2T2	165		136		9%	10000	1650000
27F	2T3	80		54	1522	4%	8000	640000
		99	3房2厅2卫	432		28%		792000
		130	3房2厅2卫	540		35%		1040000
		145	3+1房2厅2卫	216		14%		1160000

# 大平层个案——建业世和府

150万以上大户型产品去化速度：

一期平层产品**105套**【179m<sup>2</sup>】+二期平层产品**85套**【170-214m<sup>2</sup>，目前剩余60

余套】+三期约**50套**洋房【150m<sup>2</sup>170m<sup>2</sup>】



4年去化约**240套**，年均去化约**60套**

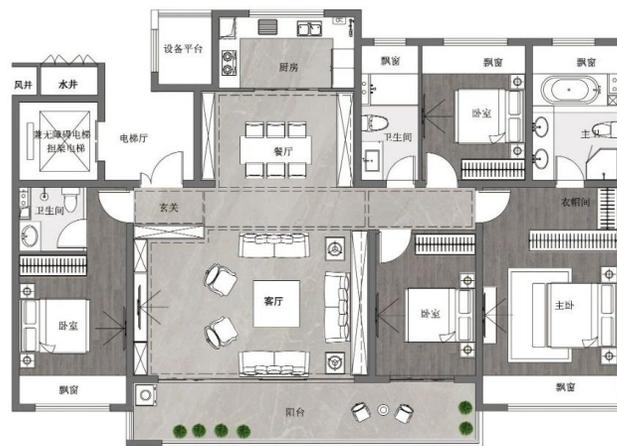
# 大平层个案——建业世和府

二期现房平层产品户型展示：

4室2厅2卫 | 建筑面积 约168m<sup>2</sup>



4室2厅3卫 | 建筑面积 约188m<sup>2</sup>



4室2厅3卫 | 建筑面积 约213m<sup>2</sup>



# 大平层个案——建业世和府

## 三期150m<sup>2</sup>洋房



## 三期170m<sup>2</sup>洋房



# 大平层个案——置地·新时代嘉园



<b>开发商</b>	河南正华信泰房地产开发有限公司	<b>项目位置</b>	驻马店市文明大道与南光路交会处东北角
<b>推广名</b>	置地·新时代嘉园	<b>备案名</b>	
<b>容积率</b>	2.05	<b>绿化率</b>	35%
<b>建筑面积</b>	800000.0m <sup>2</sup>	<b>占地面积</b>	220000m <sup>2</sup>
<b>建筑风格</b>		<b>交房标准</b>	毛坯
<b>总户数</b>	2458户	<b>车位数</b>	2325个
<b>产权</b>	70年	<b>物业公司</b>	深圳市金地物业管理有限公司
<b>项目概况</b>	自带 4500 平米幼儿园、实验中学、开发区宏志小学，360亩RBD（高端商务区），项目自带商业约20万平方米，美食步行街约420米。一站式购物体验：电影院，超市，餐饮、文教娱乐、购物中心等，中心医院分院、眼科医院等，清河湖人民公园。		
<b>项目产品</b>	48栋，多层8+1，小高层17+1/16+1 AB区主力户型为139m <sup>2</sup> -181m <sup>2</sup> 3居-4居、C区主力户型120-140m <sup>2</sup> 品质小高层		
<b>项目近况</b>	在售AB区剩余大面积洋房现房，C区期房		
<b>卖点</b>	<b>周边湖景优势、配套学校、纯改善现房</b>		
<b>开盘时间</b>	2018年A区拿地启动内部团购， 2019年1月开盘，高层开盘价6700-6800，洋房开盘价8700-8800		
<b>现均价 (元/m<sup>2</sup>)</b>	现房洋房7200-7500，特价房6600、C区期房5100-6100		

# 大平层个案——置地·新时代嘉园



# 大平层个案——置地·新时代嘉园

## B区产品配比：

产品	面积段	房型	产品套数	占比		销售情况	单价	总价段	客户群体
8层洋房 17/16层小高	140	3房2厅2卫	238	19%	52%	剩余100-200套大户型 针对部分大面积产品做特 价房销售	7200-7500 特价房6600	100-105万	配合渠道/全民/老带新， 其中老带新为成交主力  企事业单位、医院、 政府单位客群为主
	<b>146</b>	<b>3房2厅2卫</b>	<b>340</b>	<b>28%</b>				105-109万	
	156	3房2厅2卫	17	1%				112-117万	
	163	3房2厅2卫	49	4%				117-123万	
	170	4房2厅3卫	162	13%	48%			122-127万	
	<b>176</b>	<b>4房2厅3卫</b>	<b>352</b>	<b>29%</b>				126-132万	
	181	4房2厅3卫	32	3%				130-135万	
	196	4房2厅3卫	32	3%				141-147万	

# 大平层个案——置地·新时代嘉园

## 产品去化速度：

2018年A区拿地启动内部团购，2019年1月项目开盘，  
16/17层小高层开盘价6700-6800，8层洋房开盘价8700-8800  
AB区洋房448套、小高1350套；  
现大面积产品剩余约200套，项目**年均去320套，月均去化26套；**

# 大平层个案——置地·新时代嘉园

## AB区产品户型：

### B3户型

四室两厅三卫 | 建筑面积约：196.33m<sup>2</sup>



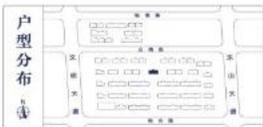
### B6户型

四室两厅三卫 | 建筑面积约：181.06m<sup>2</sup>



### B1-1户型

四室两厅三卫 | 建筑面积约170.56m<sup>2</sup>



私家电梯厅，3.2米层高，彰显大宅风范  
 奢华规整户型，南北通透，清风阳光自由贯通  
 7.2米超宽客厅，瞰景阳台，赏月观景，自在于心  
 露台、客厅五十层层递进，动静分离，高品动线  
 双主卧设计，朝南瞰景飘窗，充分尊重起居习惯



约7.5米餐客一体宽厅，起居待客大方开阔，从容有度  
 南向主卧配备独立衣帽间，套房设计，尊崇不凡  
 匠心独运，精研方正书房空间，成就更多空间可能



户型方正布局，正南正北，承袭东方文化礼序  
 约3.2米奢阔层高，于大空间处尽显人生格局  
 双主卧设计，朝南观景飘窗，定制奢逸人居  
 U型厨房，餐客分离，韵味人生，大家风范

# 大平层个案——置地·新时代嘉园

## AB区产品户型：

### B5户型

三室两厅三卫 | 建筑面积约：163.43m<sup>2</sup>



约9.6米奢客一体宽厅，起居待客大方开阔，从容有度  
南向主卧配备独立衣帽间，套房设计，尊崇不凡  
匠心独运，精研方正书房空间，成就更多空间可能

### B4户型

三室两厅两卫 | 建筑面积约：156.9m<sup>2</sup>



私家电梯入户，安全私密性极强  
生活阳台连接餐厅，空间功能多变  
约60cm进深瞰景飘窗，拥抱自然  
约4.5m宽阳台，晾衣休憩格局多变  
豪华主卧标配独卫，彰显主人尊贵地位

### B2-4户型

三室两厅两卫 | 建筑面积约141.12m<sup>2</sup>



私享电梯厅，可嵌入户花园，悠享惬意生活  
南向宽厅餐厅，落地玻璃窗，尽显主人品味  
主卧内设置盥洗间，最大化提升主人私密空间  
复式赠送花园露台，星空屋顶房  
满足圈层密会所需，自在赏月观景，自然从容大度

# 大平层个案——置地·新时代嘉园

## AB区产品户型：

### A3-1 户型

四室两厅两卫 | 建筑面积约：171.15m<sup>2</sup>



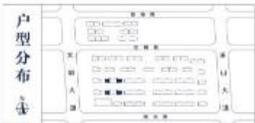
### A2 户型

四室两厅三卫 | 建筑面积约176.1m<sup>2</sup>



### A4 户型

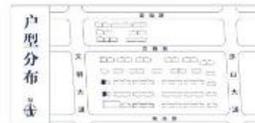
四室两厅三卫 | 建筑面积约：171.46m<sup>2</sup>



- 入户宽境花园，一花一草皆见人生品味
- 约7.25米餐客一体客厅，厅前高能满座
- 浪漫笑语，品五味人生
- 南向主卧室设计，内设衣帽间、趟门间，尺度空间见从容



- 入户花园，将世事杂陈挡之门外，归家尽是优雅闲适
- 约4.8米宽厅，三两好友论道人生，真名流自风雅
- 南向双主卧设计，内设盥洗间，尽显奢阔气度
- 精研方正书房空间，书中悟至哲，一夜听风雨，境界自提升



- 约7.5米餐客一体客厅，推窗饮一丝清风
- 虽几缕阳光，尽享自在与从容
- 南向双主卧设计，内设盥洗间，格局从容有度
- 匠心独运，精研方正书房空间，静谧间尽显韵味人生



THANKS

Thanks.



SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

[www.shangzhenghang.com](http://www.shangzhenghang.com)

0371-69152977