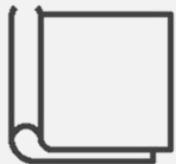


# 郑州房地产市场周报

**【2025年第04期】**

(01月20日-01月26日)

# 目录



**政策解读**



**土地规划**



**楼市表现**

# 1.1 政策规划：2025年郑州支持购房政策发布

2025继续发放购房补贴、执行低首付低利率、提高公积金贷款额度；以旧换新持续进行利好去库存，具体收购条件暂未出炉，其中一季度目标任务完成不少于2000套

- 为促进郑州市房地产业持续回暖向好，1月24日上午，2025郑州“春节·元宵节”商品房促销活动启动仪式在郑州举行。

## 2025年郑州市支持购房政策和措施

分类	具体内容
一、发放购房补贴	对高层次人才分别给予不超过300万、150万、100万、50万的首次购房补贴，对新申请并符合条件的青年人才分别给予10万元、5万元、2万元、1万元的首次购房补贴
二、继续执行低首付低利率	继续执行首套房和二套房商业性贷款首付款比例15%、首套房商贷利率下调至3%、首套房公积金贷款利率下调至2.85%，二套3.325%政策
三、提高公积金贷款额度	将公积金贷款额度提高至130万元，对郑州都市圈内城市之间居民住房公积金实现互认互贷，设立购买商品房网签和不动产登记绿色通道
四、继续开展以旧换新	继续开展存量房“卖旧买新，以旧换新”工作， <b>全年完成目标任务10000套</b> （其中：一季度完成不少于2000套），其中：国有平台公司收购5000套（一季度完成不少于1000套），市场化交易完成5000套（一季度完成不少于1000套）；（2024年完成10816套）
五、继续开展家装焕新工作	
六、大力推进房票安置工作	
七、持续开展商品房团购活动，倡导企业出台优惠政策	

作为郑州人才公寓运营主体，**2025年城发集团将扩大人才公寓供应**

具体来看，2025年，城发集团计划在郑州市二七区、管城区、惠济区、金水区、郑东新区、中原区和荥阳**再投运21个项目约2万套（间）人才公寓**。

其中，一季度计划配租5981套（间）；二季度计划配租10958套（间）；三季度计划配租2818套（间）；四季度计划配租473套（间）。

## 2.1 土地表现—供应：本周供应1宗地，位于惠济区

本周郑州市区供应1宗住宅兼容商业用地，为惠济区南阳路板块张砦城中村改造项目用地，占地面积40.38亩、容积率上限3.0、计容建面8.08万m<sup>2</sup>

郑州市区供应土地位置示意图



供应日期	2025/1/24
成交日期	2025/2/27
区域	惠济区(南阳路板块)
土地编号	郑政出〔2025〕1号(网)
地块位置	宋寨南街南、南阳路东
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)	40.38
计容建面(万m <sup>2</sup> )	8.08
容积率	3
起始价(万元)	40313
起始单价(万元/亩)	998
起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )	4991

## 2.2 土地表现—成交：本周成交3宗地，分别位于金水、中原和郑东新区

河南畅晟置业底价摘得民族饭店改造地块，地块方正、区位优势明显，但规模较小、且安开混合  
 河南通派溢价24%摘得睿玺园二期地块，未来随着山河道三期、时光之境三期、热电厂地块摘地、叠加华曦府二期加剧中原区竞争  
 北龙湖山姆超市正式拿地（河南首家山姆超市）

郑州市区成交土地位置示意图



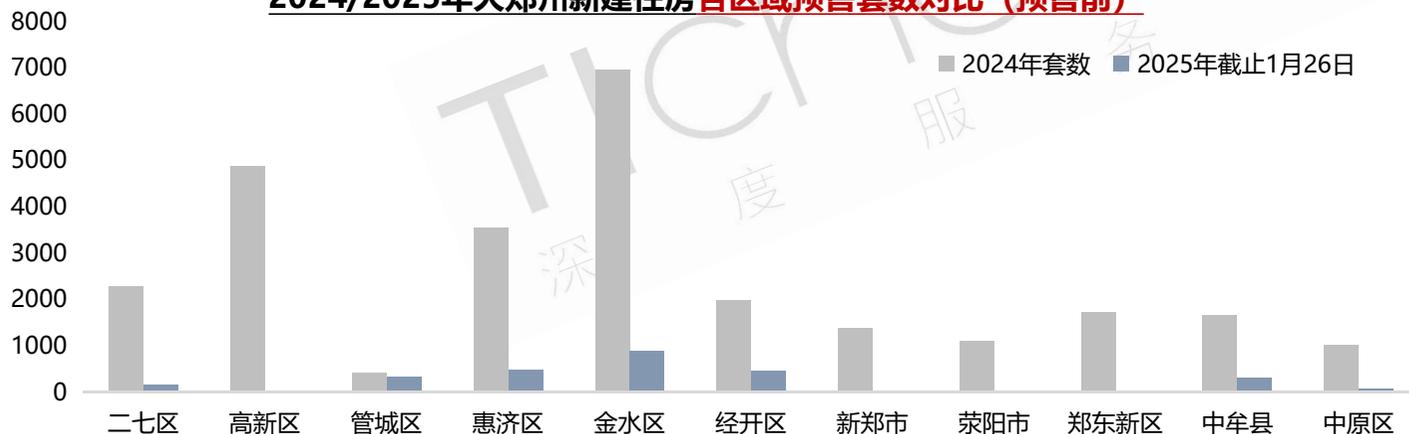
供应日期	2024/12/18	2024/12/21	2024/12/21
成交日期	2025/1/21	2025/1/24	2025/1/24
区域	金水区（中心区板块）	中原区（碧沙岗板块）	郑东新区（龙湖南板块）
土地编号	郑政出【2024】33号（网）	郑政出〔2024〕34号（网）	郑政东出〔2024〕15号（网）
地块位置	东里路北、凌云路西	中原路南、文化宫路东	郑东新区如意东路东、如意河东十街北
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站）	住宅	商业
出让年限	70、50	70、50	40、50
占地面积（亩）	22.2	27.9	44
计容建面（万㎡）	5.2	4.7	4.4
容积率上限	3.5	2.5	1.5
成交价（万元）	28599	31791	20300
溢价率	0%	24%	0%
成交单价（万元/亩）	1286	1410	461
成交楼面价（元/㎡）	5511	8459	4613
竞得单位	河南畅晟置业管理有限责任公司（北大街村村委会）	河南通派房地产开发有限公司（龙湖睿玺园二期）	郑州东沃管理有限公司（山姆超市）
备注	此地为安开混合地块，安置建面17764㎡	地块应配建1所托儿所，托儿所不少于36个托位。新建住宅区规划人口不足3万人的，按照建筑面积30平方米/百户标准配建居家养老服务设施，且最小建筑不得小于200平方米，必须执行无障碍设计。该地块应采用装配式建筑技术建设，装配率不低于50%	建成后将引进2021-2023连续三年位居《财富》世界500强排行榜前30的零售品牌企业或其旗下品牌1家，打造计容面积不低于2万平方米的高端商业项目

### 3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目3个，共411套房源

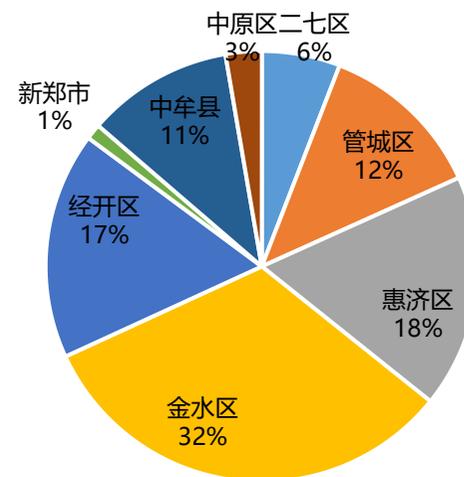
本周惠济区融创运河源、二七区招商林屿境及中原区中海时光之境3个项目预售前公示，共411套房源，面积5.80万㎡

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
市区近郊	2025.1.21/2020.11.17	融创运河源	惠济区/惠济板块	城改	20/24/25/29/30/31#	176	2.49	7-8层洋房, 143㎡四室两厅两卫	总建面26.50万㎡, 容积率1.89, 一期规划12栋层7-8层洋房、4栋20层高层, 精装高层13500-14500元/㎡; 精装洋房16000元/㎡	待售
	2025.1.23/2024/4/23	招商林屿境	二七区/大学南路板块	净地	4#	161	1.65	小高层98㎡/118㎡三房、143㎡四房	总占地64.59亩, 总建面13.71万㎡, 容积率2.49, 绿化率35%; 规划5栋25-27F高层+5栋16-18F小高层, 综合得房率约为90.9%-111.9%、约18-48㎡可拓展空间	1月28日正式开盘
	2025.1.24/2023.12.12	中海时光之境	中原区/碧沙岗板块	净地	3#	74	1.66	洋房178/210㎡四室两厅三卫	项目分为2个地块, 首开地块占地约56亩, 容积率2.9, 总建筑面积为14.2万㎡, 规划3栋8层洋房, 5栋25-27层高层, 共611户	待售
合计						411	5.80	—		

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26日大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)

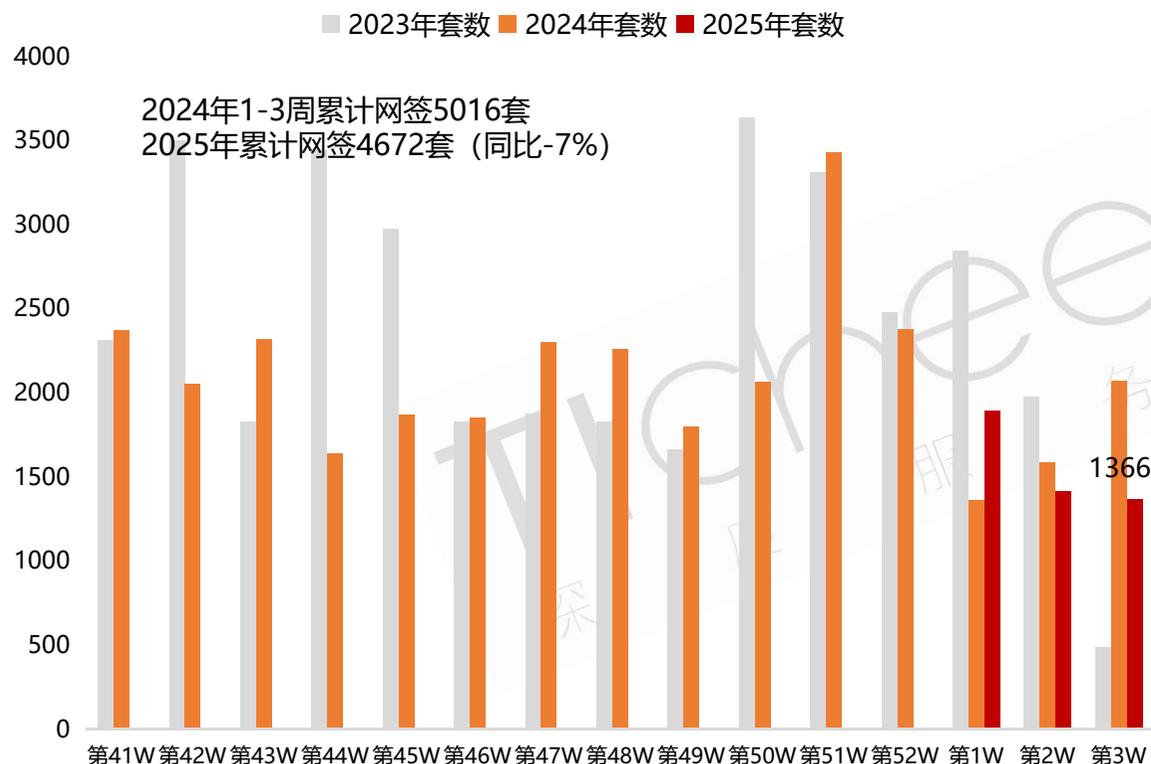


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

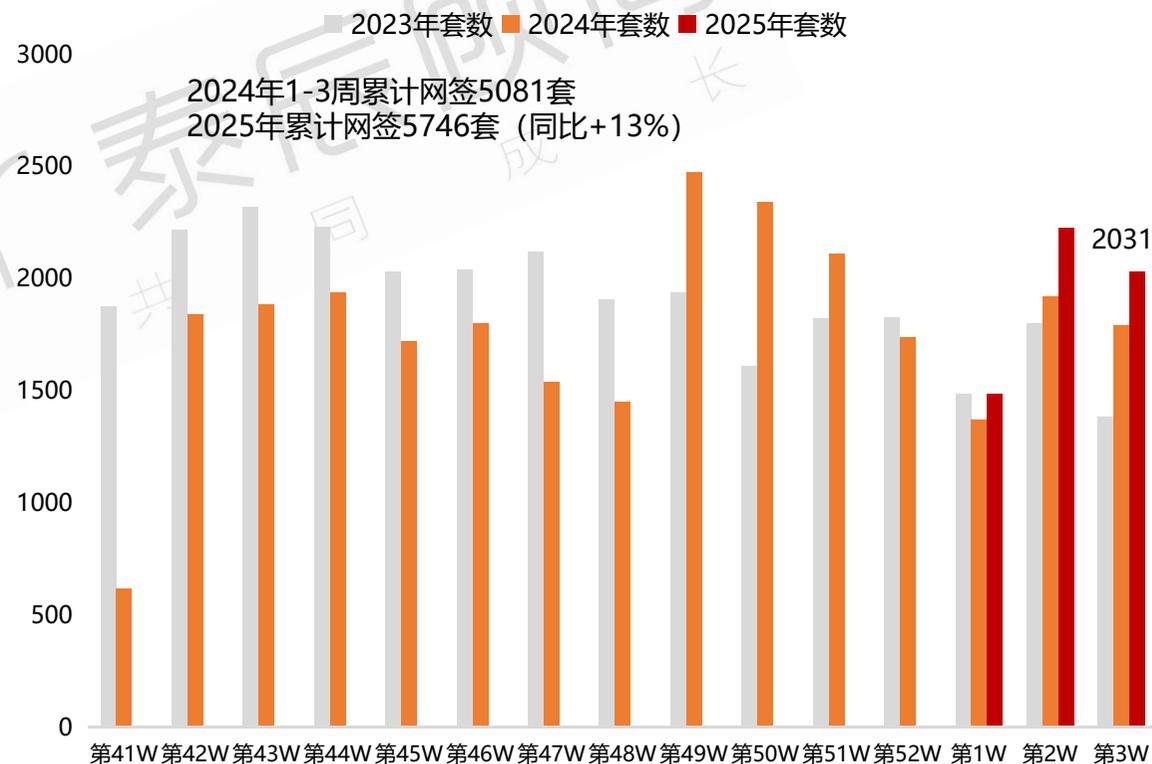
## 3.2 楼市表现—网签：3W新房同环比均持续下降，二手房同比上涨

2025年第3周郑州新房网签1366套，同比下降34%，环比下降3%；二手房网签2031套，同比上涨13%，环比下降9%

### 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

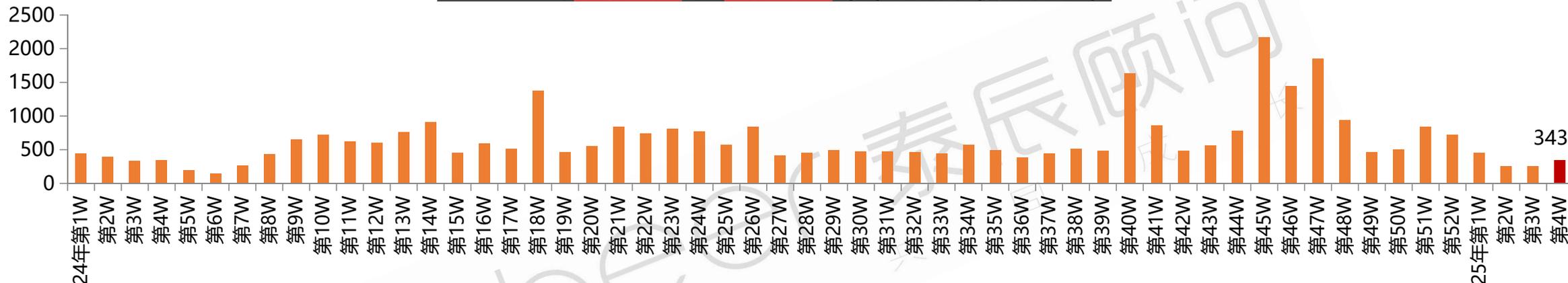


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，第3W数据周期：1.13-1.19，来源：360房产网

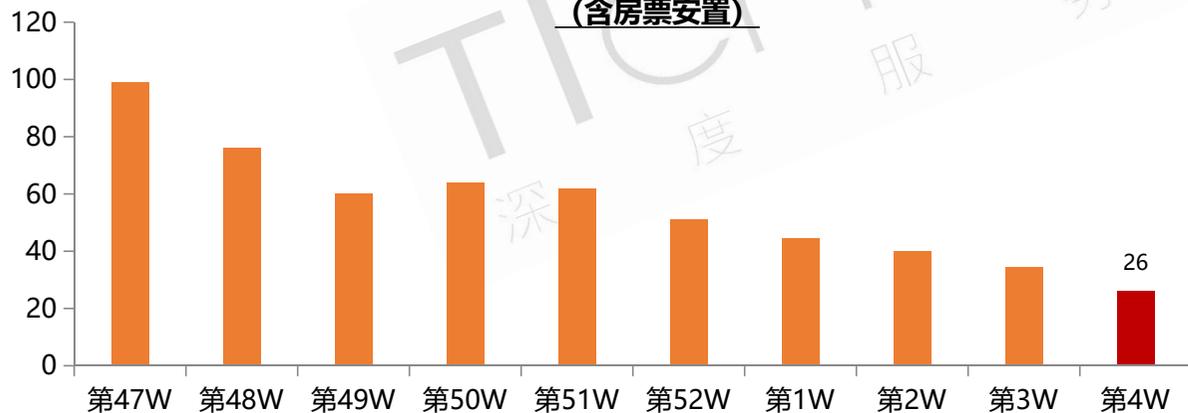
# 3.3 楼市表现—认购总量：总认购343套，受2个项目开盘拉升环比+36%

年末随着房票安置阶段性完成叠加春节假期影响，各项目来访明显下滑  
大郑州本周总认购343套，主要受2个项目开盘拉升、环比上涨36%

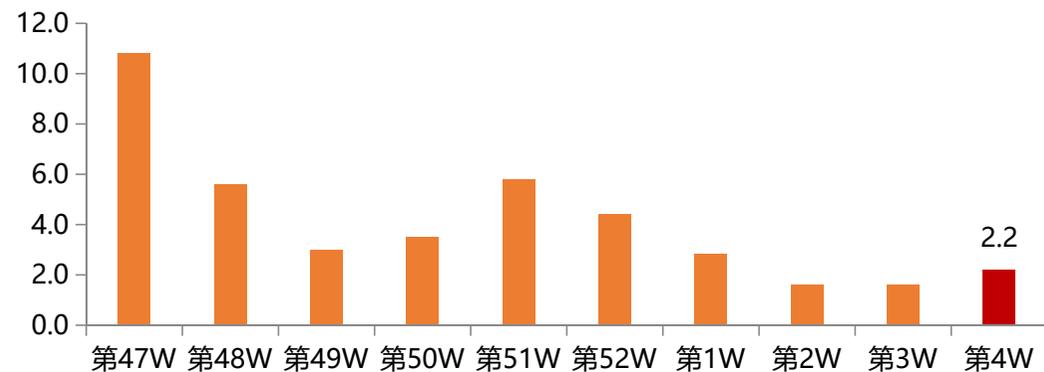
2024-2025年大郑州新房周度整体认购量 (套) 走势图 (含房票安置)



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4周 (01.20-01.26)，大郑州实际监控在售项目160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—认购榜单：TOP15除2个集中认购项目外均低位水平

本周市场销售排名中TOP10成交共252套（上周92套），TOP3门槛值11套，TOP10门槛4套，除招商、豫发俩项目加推外，其他项目均以平销为主、无政策刺激，成交稳定在当前低位水平

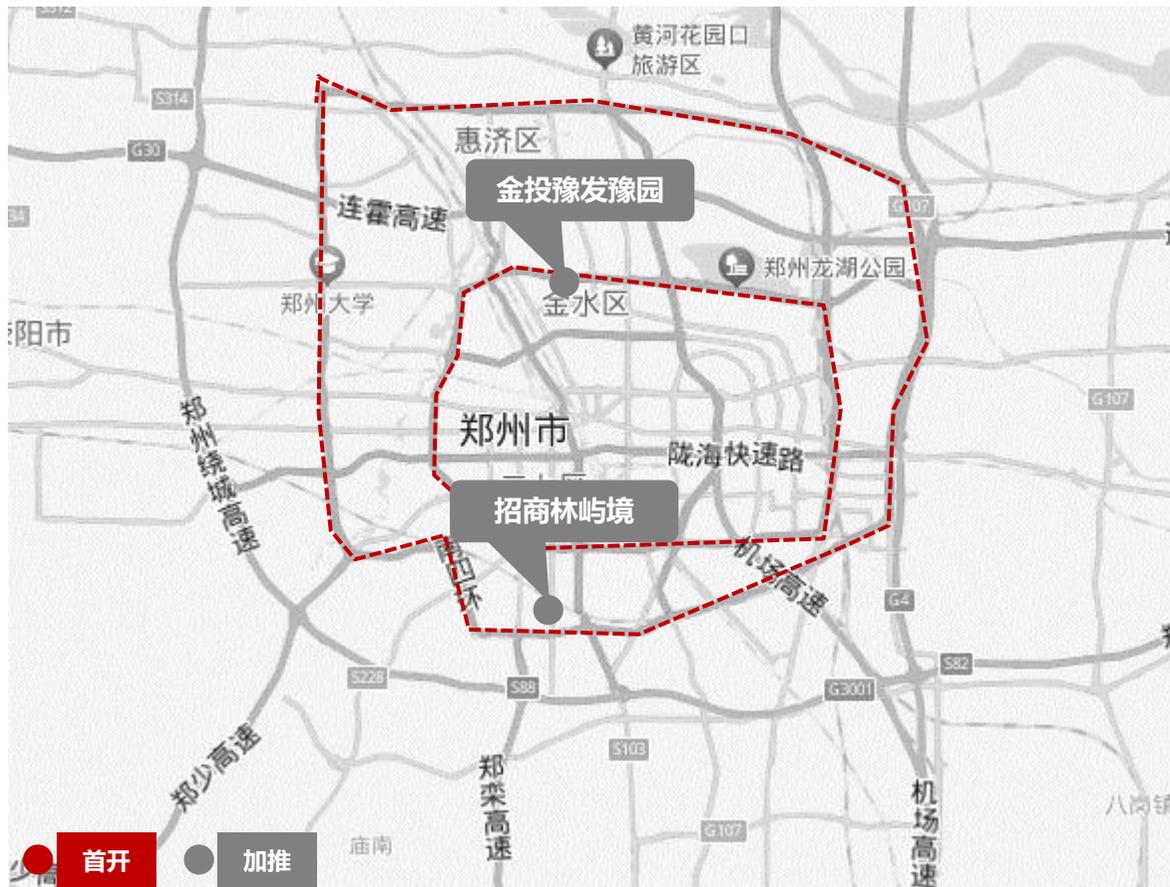
2025年1月4周大郑州项目认购套数TOP10成交排名（含房票置换）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	二七区	二七新城板块	招商林屿境	155	高层毛坯98㎡10600、118㎡11800	4#落位；分销：贝壳、58，98㎡佣金提点3%、118㎡佣金提点2%
2	金水区	国贸板块	豫发豫园	45	118/126户型18000-19000元/㎡，142户型19000-20000	加推高层1#部分房源；分销：贝壳，佣金点位：2.0%
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	11	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
4	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	8 (含6套房票安置)	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
5	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	7	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+
6	中原区	常西湖板块	裕华城	6	高层毛坯11500-12000	分销：贝壳、房友、58、佣金4.5% 顶低房源促销优惠，价格11200-11800元/㎡送圣都装修
7	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	6	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%；
8	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	5	毛坯14000-16200	六期：首付5万网签 其余交房前一次性付清，+3万送负二层车位，不要车位减8万（五期/六期）
9	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	5	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
10	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	4	高层毛坯126㎡19500-20100；142㎡16000-18000；168㎡18300-19300	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
合计				252	-	-

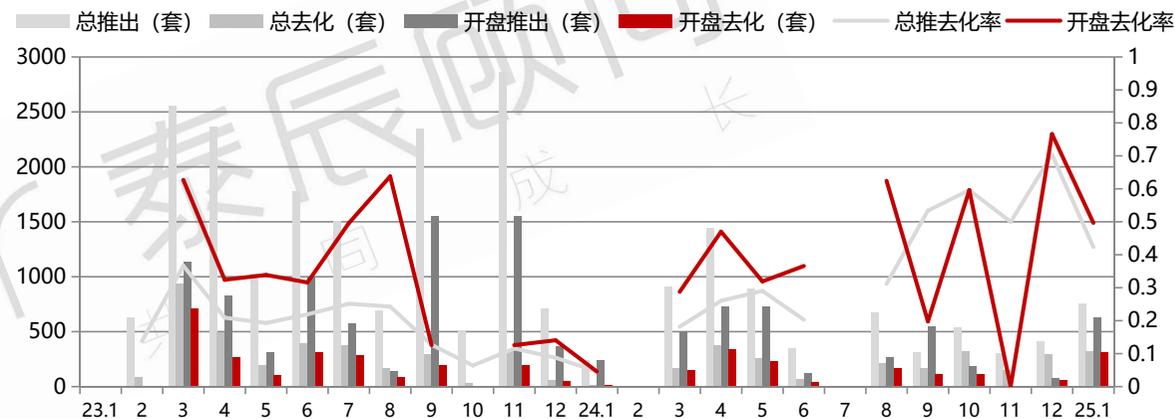
### 3.5 开盘市场—开盘表现：大郑州2个项目加推，去化率76%

本周大郑州2个热销项目加推，推出262套房源，去化200套，去化率76%

大郑州1月4周开盘及平推项目分布



2023.1-2025.1大郑州住宅开盘及平推推售表现



2025年1月4周开盘及平推表现汇总

类型	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (万元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
首开	金水区	金投豫发豫园	小高	毛坯	118/126/142m <sup>2</sup>	1.8-2.0	101	45	45%
开盘	二七区	招商林屿境	高层/小高	毛坯	98/118m <sup>2</sup>	1.06-1.18	161	155	96%
合计							262	200	76%

### 3.6 豫发豫园一加推表现：加推高层1#部分房源，蓄客不足，去化一般 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

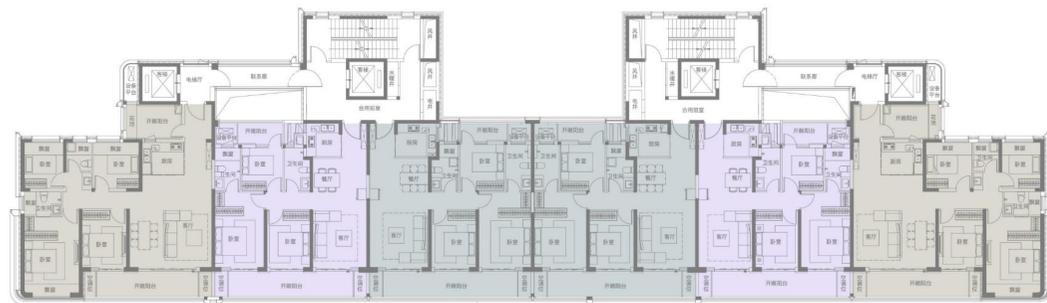
2025年1月23日，豫发豫园加推高层1#东单元，共计房源101套，截止选房结束，累计去化45套，去化率44%，整体均价毛坯18000-20000元/㎡，临近春节蓄客不足，加推去化率一般

- ◆ 加推时间：2025年1月23日
- ◆ 推售房源：高层1#楼（2D/2T3/34F）东单元101套房源
- ◆ 推售户型：118㎡三室两厅两卫，126㎡三室两厅两卫，142㎡四室两厅两卫
- ◆ 成交价格：118/126户型18000-19000元/㎡，142户型19000-20000元/㎡
- ◆ 去化情况：总推房源共计101套，截止选房结束，共计去化45套，去化率44%
- ◆ 优惠政策：定存优惠3%
- ◆ 分销政策：贝壳，佣金点位：2.0%
- ◆ 首付分期政策：无
- ◆ 开盘分析：整体去化效果一般

- 1) 项目位于金水区核心区，北三环内，临近东风渠，金投豫发联合开发，安全性有保障；其次户型创新度高，高层得房率95-96%之间
- 2) 配套完善，紧邻地铁4号线陈寨站（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”
- 3) 此次开盘主要为预防客户流失，蓄客量一般，因此仅推部分房源，整体去化率不高。



高层1#平面图 (142+118+126+126+117+142)



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	楼栋排布	面积 (㎡)	户型	推出套数	销售均价 (元/㎡)	去化套数	去化率
高层	1#	2D	2T3	34F	142+117+126+126+117+142	118	三室两厅两卫	34	18000-19000	10	29%
						126	三室两厅两卫	34	18000-19000	14	41%
						142	四室两厅两卫	33	19000-20000	21	64%
合计								101	/	45	45%

### 3.7 招商林屿境一落位表现：推出161套，当天去化率96%

2024年1月26日（除夕开盘），高层4#落位，共计161套房源，当天去化155套，去化率96%  
1月初开始认筹，加推前累计认筹量约450组，成交价格98m<sup>2</sup>10600、118m<sup>2</sup>11800元/m<sup>2</sup>

- ◆ 推售情况：1月26日加推高层4#，推出161套，开盘当天去化155套，去化率96%
- ◆ 加推户型：98m<sup>2</sup>三室两厅两卫、118m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：98m<sup>2</sup>成交价格10600、118m<sup>2</sup>11800元/m<sup>2</sup>
- ◆ 优惠政策：定存认购2%
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳、58，98m<sup>2</sup>佣金提点3%、118m<sup>2</sup>佣金提点2%

#### 加推分析：去化效果较好

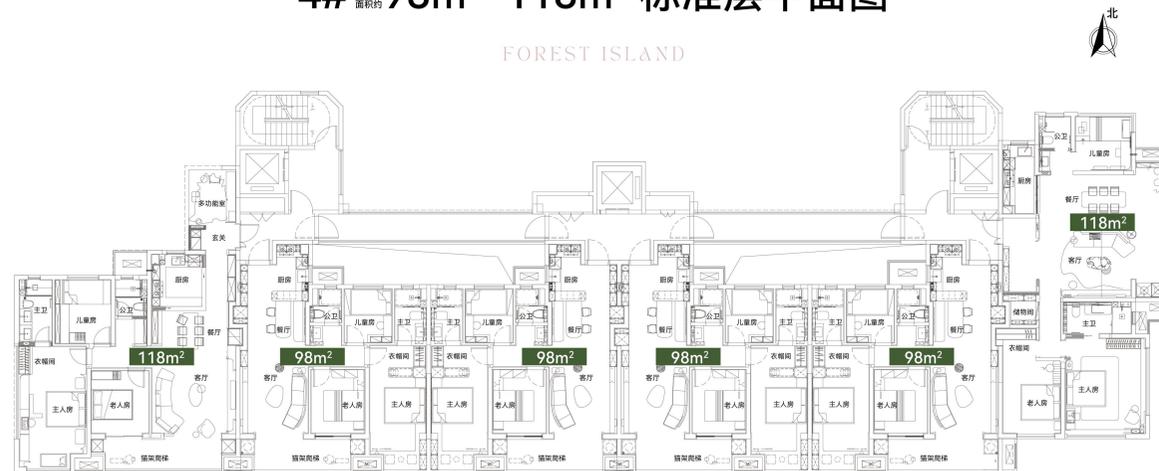
- 1) 央企招商开发，交付安全性高；
- 2) 板块少有地铁房，距地铁7号线南环公园站（已试运营）约50米；与约370亩南环公园一路之隔；
- 3) 项目低容积率，产品设计花池+露台，创新北侧飘窗赠送及南侧双阳台设计，提高户型实用性，其中98m<sup>2</sup>三房赠送面积18m<sup>2</sup>，得房率91%；118m<sup>2</sup>赠送面积24m<sup>2</sup>，得房率95%；
- 4) 项目12月底加推后处于断货阶段，1月初开始认筹，截止开盘前认筹450组，蓄客充足，整体去化表现较好（其中98m<sup>2</sup>较首开涨价近1000元/m<sup>2</sup>）。



98m<sup>2</sup>三室两厅两卫  
(得房率91%)

118m<sup>2</sup>三室两厅两卫  
(得房率95%)

#### 4# 98m<sup>2</sup>~118m<sup>2</sup> 标准层平面图



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	户型	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	销售套数	去化率
高层	4#	1	3T6	27F	98	三室两厅两卫	10600	107	103	96%
					118	三室两厅两卫	11800	54	52	96%
合计								161	155	96%

# 3.8 楼市表现—活动：本周开始发力返乡置业

本周开始以万科、招商、越秀等房企发力返乡置业，但多为包装优惠延续之前、特价房为主，整体优惠力度较小

**安家万科 年在郑州**

翠湾中城返乡置业暨1#特惠加推专场

到访礼\* 万科新春福袋  
特惠礼\* 新春置业 98折  
荐新礼\* 额外 99折优惠 (老带新客户专享)  
成交礼\* 甄选精美好礼

金水北·贾鲁湾 约100-132m²全新跃层超配社区 超越而来

招商地产 时代映江河

**未来**

事业和家庭同样重要

New Front Line Zhengzhou  
There is a better future ahead

新一线郑州 有更好的未来

约96m²品质三房 约300米老鸦陈地铁 为事业提速 工作和生活完美切换

招商时代 × 返乡置业5重礼

<b>特惠礼</b> 10套臻品房源特惠返场	<b>返乡礼</b> 快返乡车票购房即享1%优惠	<b>惊喜礼</b> 成交砸金蛋 抢精品家电
<b>好运礼</b> 直播间100份[故宫原创]新年礼免费抽	<b>荐新礼</b> 老带新享至高5万/套奖励(税前)	

TEL 0371 6066 1111 约98-143m² 河岸公园住区  
郑州市三金路与江山路交汇处向北150米路西

Woyesu 全民经纪人 年终奖翻倍 轻松过丰年

最高可享现金 **48000** 元/套

政策截止时间: 2025年2月28日

约102-143m² 金水主场 酒店级精装大宅

0371-6189 8888 郑州市·金水区·崔寨路与长岗路交叉口

Woyesu 全民经纪人 新春换包 一线大牌随意选

全民营销佣金限时 **1.8%**

政策截止时间: 2025年2月28日

约102-143m² 金水主场 酒店级精装大宅

0371-6189 8888 郑州市·金水区·崔寨路与长岗路交叉口

Morsun 美盛 中环首府 HUB CITY

**HUBCITY**

新年有心意 超值购中环

年轻有为住中环 (今年买 今年住)

新年5重礼 助力安新家

<b>红运礼</b> 锦鲤附体 抽新年红运红包	<b>超值购</b> 至高返24个月月供 限时返场	<b>认购礼</b> 砸金蛋 抽取品牌家电
<b>推荐礼</b> 业主主推荐 成交享1.5%奖励	<b>车位购</b> 限时限量 买房送车位	

金水芯 文化路 双名校 双地铁 约77-127m² 独立风范精装准现房

0371 866 99999 郑州市金水区文化路与国基路(原陈碧旧址)

09:44

信达地产 信达天樾九里

**7套特惠房源 劲爆一口价**

车房同购, 车位享**5折**特惠

官方直播间 **1万**额外补贴

购房即享价值**9999元** 旅游大礼包

成交即送华为三折叠手机 (限前5名)

到访送定制新春大礼包

TIME 2025 1.1-2.12

新春接好运 百万大补贴 购房即送华为三折叠手机... 全文

信达天樾九里 +关注

6 10 5 评论

## 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

