

郑州房地产市场周报

【2025年第07期】

(02月10日-02月16日)

目录



城市资讯



土地市场



楼市表现

1.1 城市资讯：全国重点城市规划批复完毕，郑州开发控制面积居前

全国超大特大城市的国土空间总体规划已全部由国务院批复，北上广深占位全球城市，重庆、天津巩固全国中心城市，郑州定位中部地区重要的中心城市，城镇开发边界控制面积2075平方千米，排名全国城市第六、大区级中心城市第三位

级别	城市	定性	站位	边界控制： 平方千米	定位	功能
国家级中心城市	上海	直辖市	全球	3200	国家历史文化名城，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心	成为创新之城、人文之城、生态之城，卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市
	北京	首都		2760	全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心	建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都
	广州	省会		2135	我国重要的中心城市，国家历史文化名城，彰显海洋特色的现代化城市，国际性综合交通枢纽城市，科技教育文化中心	发挥国际商贸中心、全国先进制造业基地、综合性门户、国际科技创新中心重要承载地等功能，发挥粤港澳大湾区核心引擎优势
	深圳	经济特区		1131	国家创新型城市，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国性经济中心、全国先进制造业基地、对外开放门户、国际科技创新中心重要承载地等功能
	重庆	直辖市	全国	2490	我国重要的中心城市，国家历史文化名城和国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业基地、西部科技创新中心和对外开放门户、长江上游航运中心等功能
	天津	直辖市		1885	我国重要的中心城市，国家历史文化名城，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区等功能，建设改革开放先行区和社会主义现代化大都市
大区级中心城市	苏州	地级市	东部	2651	东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，全国性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业和高新技术产业基地、区域性科技创新高地、综合型现代物流中心、具有江南水乡特色的国际旅游目的地等功能
	成都	省会	西部	2361	西部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥西部经济中心、西部科技创新中心、西部对外交往中心、全国先进制造业基地等功能
	郑州	省会	中部	2075	中部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥中部先进制造业基地、商贸物流中心、对外开放门户和区域性科技创新高地等功能
	武汉	省会	中部	1813	中部地区的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥中部经济中心、科技创新中心、商贸物流中心、对外交往中心以及长江中游航运中心等功能
	杭州	省会	东部	1648	东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国数字经济创新中心和区域性科技创新高地、先进制造业基地、东部现代服务业中心、国际旅游目的地等功能
	沈阳	省会	东北亚	1578	东北亚国际化中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业基地、东北现代服务业中心、区域性科技创新高地等功能
	南京	省会	东部	1493	东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业基地、东部产业创新中心和区域性科技创新高地、东部现代服务业中心、区域性航运物流中心等功能
	西安	省会	西部	1410	西部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，国家重要科研和文教中心	发挥西部经济中心、科技创新中心、先进制造业基地、对外交往中心以及国际旅游目的地等功能

2.1 土地表现—供应：本周供地1宗，位于二七区

本周郑州市区供应1宗住宅用地，为二七区城市更新项目——郑州中央商务区的D3地块，安开混合，占地面积24.66亩，容积率4.39，计容建面7.22万m²，起拍单价973万元/亩，起拍楼面价3325元/m²，项目住宅均价15500-18500元/m²

郑州市区供应土地位置示意图



供应日期	2025/2/11
竞拍日期	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	住宅兼商业
出让年限	70、40(50)
占地面积(亩)	24.66
计容建面(万m ²)	7.22
容积率上限	4.39
起拍价(万元)	23996
起拍单价(万元/亩)	973
起拍楼面价(元/m ²)	3325
项目	郑州中央商务区D3地块
预计参拍房企	/

2.2 土地表现一成交：本周成交1宗商业用地

本周郑州远郊新密市成交1宗商业地，位于新密密县古城，占地12.55亩，容积率1.0，计容建面0.84万㎡，成交楼面价1692元/㎡

郑州市区成交土地位置示意图



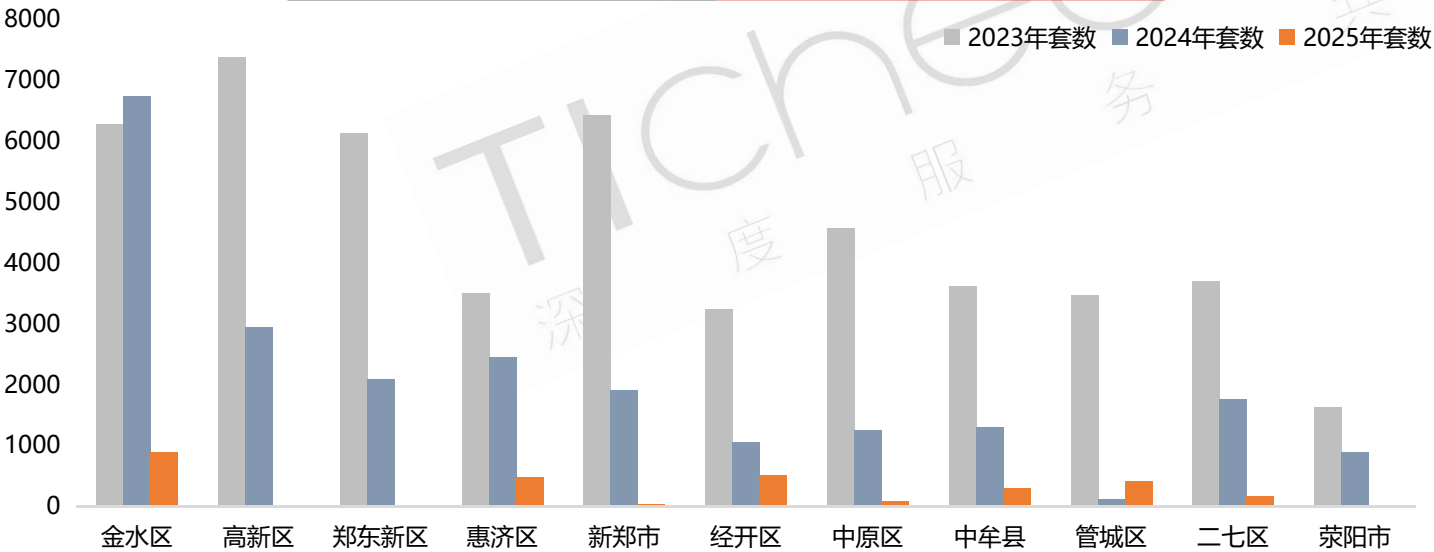
供应日期	2024/12/27
成交日期	2025/2/10
区域	新密（新密密县古城）
土地编号	2024—23号（网）
地块位置	北菜市场口路南侧、东阁门街东侧、临营巷西侧、仁育街北
土地用途	商业
出让年限	40
占地面积（亩）	12.55
计容建面（万㎡）	0.84
容积率上限	1.0
成交价（万元）	1416
溢价率	0%
成交楼面价（元/㎡）	1692
竞得单位	郑州溱洧文化旅游开发有限公司

3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目1个

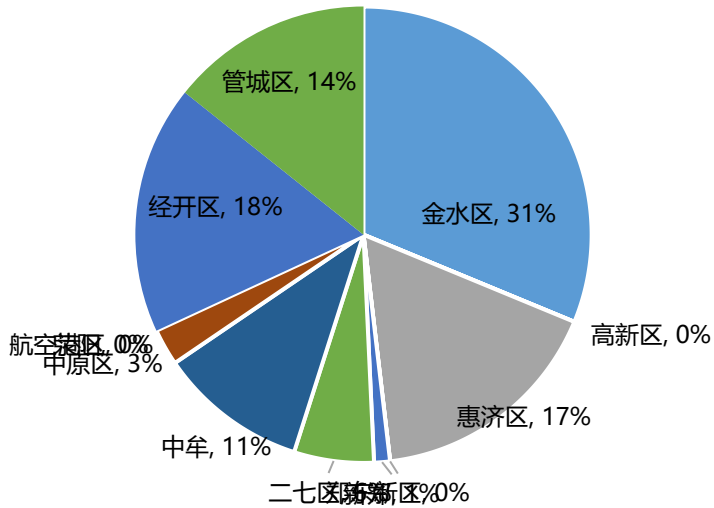
本周大郑州1个项目预售前公示，为管城区正商金域华府，共67套房源，预售面积1.01万㎡

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	2025.2.12/2011年	正商金域华府	管城区/航海路板块	城改	7/8/9#	67	1.01	高层67-137㎡、洋房141-283㎡	项目总占地43.6亩，建面12.8，容积率2.91，规划1栋高层、2栋小高、5栋洋房，正商代建，高层毛坯约13000元/㎡，洋房毛坯均价约23000元/㎡	待售

2023/2024年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



2025年截至2月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

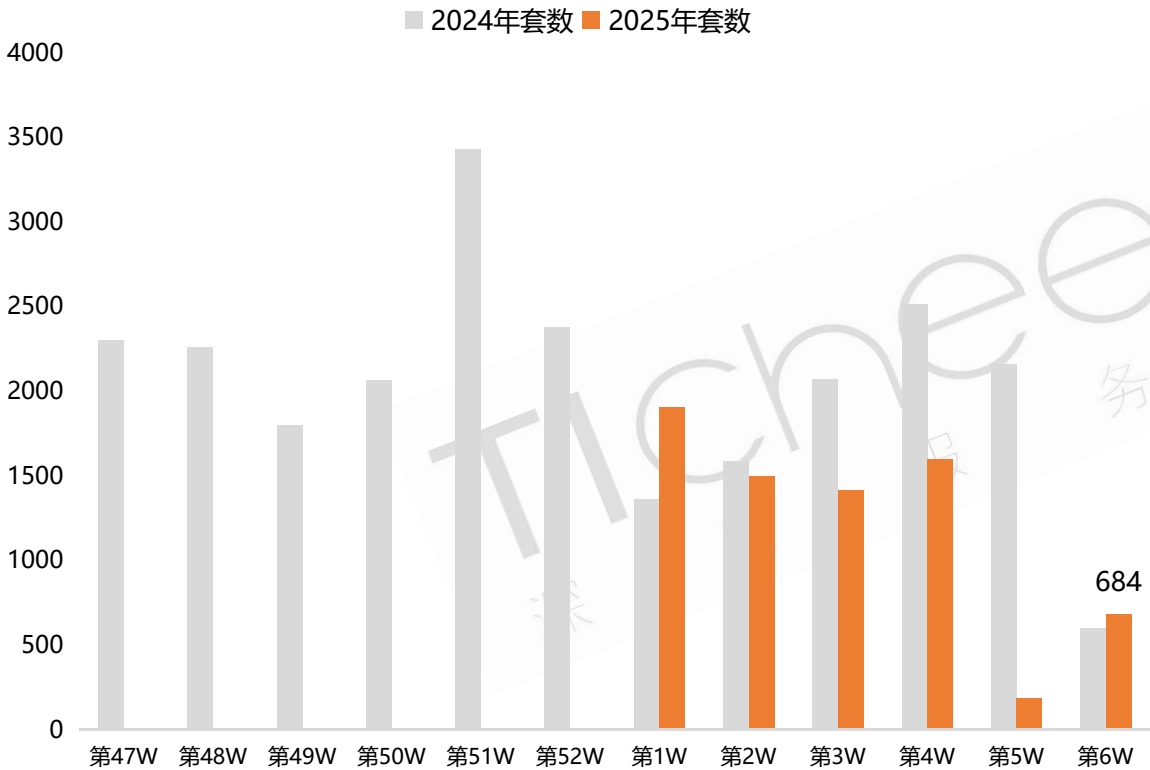


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

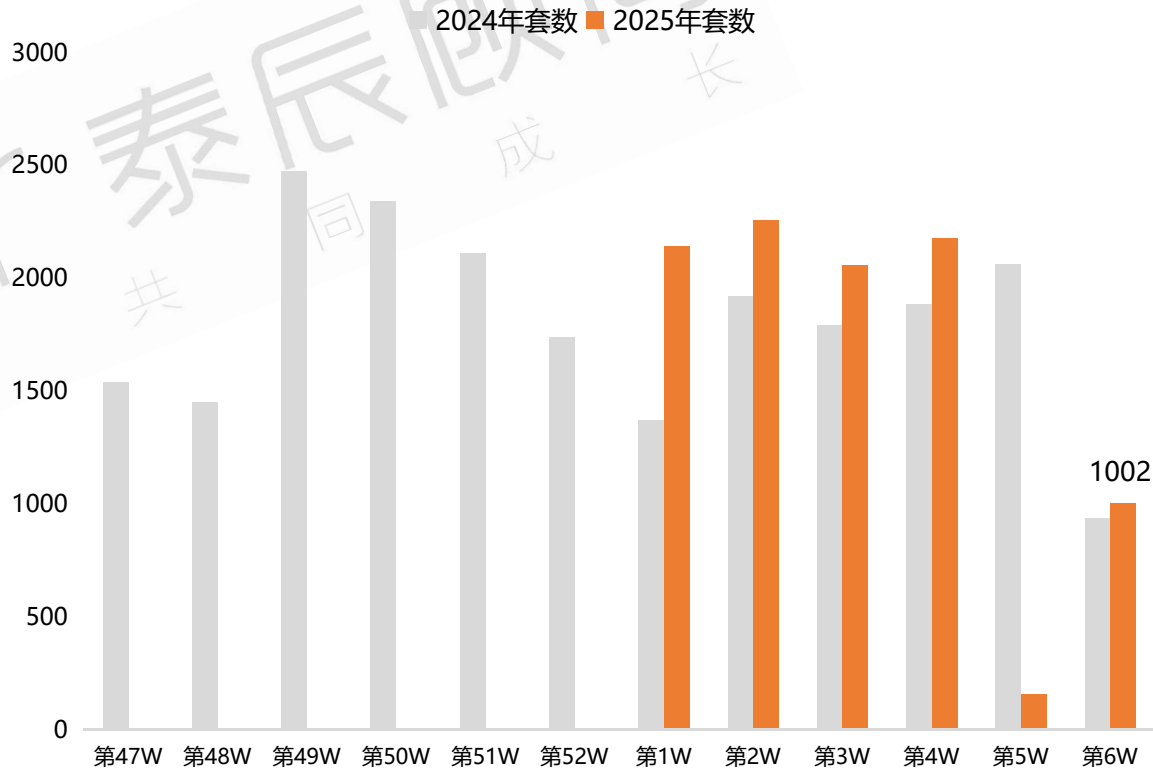
3.2 楼市表现—网签：6W新房/二手房同环比均上涨

2025年第6周郑州新房网签684套，同比+13.6%，环比+271.7%；二手房网签1002套，同比+6.8%，环比+534.2%

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

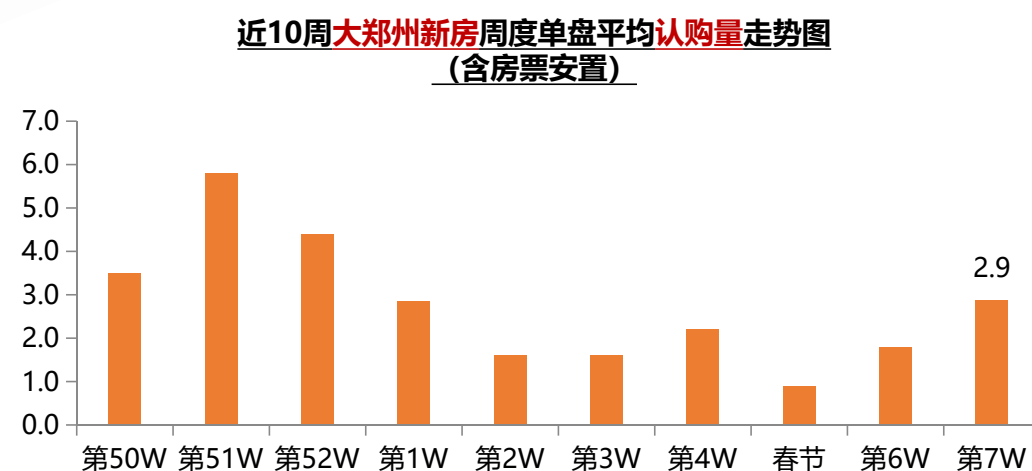


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，6W数据周期：02.03-02.09，来源：360房产网

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2024-2025年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）

Week	认购量 (套)
2024年第1W	450
2024年第2W	380
2024年第3W	320
2024年第4W	320
2024年第5W	180
2024年第6W	120
2024年第7W	250
2024年第8W	420
2024年第9W	650
2024年第10W	720
2024年第11W	620
2024年第12W	600
2024年第13W	750
2024年第14W	920
2024年第15W	450
2024年第16W	580
2024年第17W	500
2024年第18W	1350
2024年第19W	450
2024年第20W	550
2024年第21W	850
2024年第22W	750
2024年第23W	820
2024年第24W	780
2024年第25W	550
2024年第26W	850
2024年第27W	400
2024年第28W	450
2024年第29W	480
2024年第30W	450
2024年第31W	450
2024年第32W	450
2024年第33W	420
2024年第34W	550
2024年第35W	480
2024年第36W	350
2024年第37W	420
2024年第38W	500
2024年第39W	480
2024年第40W	1620
2024年第41W	880
2024年第42W	480
2024年第43W	550
2024年第44W	780
2024年第45W	2150
2024年第46W	1420
2024年第47W	1850
2024年第48W	950
2024年第49W	450
2024年第50W	500
2024年第51W	850
2024年第52W	720
2025年第1W	450
2025年第2W	250
2025年第3W	250
2025年第4W	320
2025年春节	120
2025年第6W	250
2025年第7W	451



数据范围: 2月3周 (02.10-02.16), 大郑州实际监控在售项目157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表现较上周提升明显

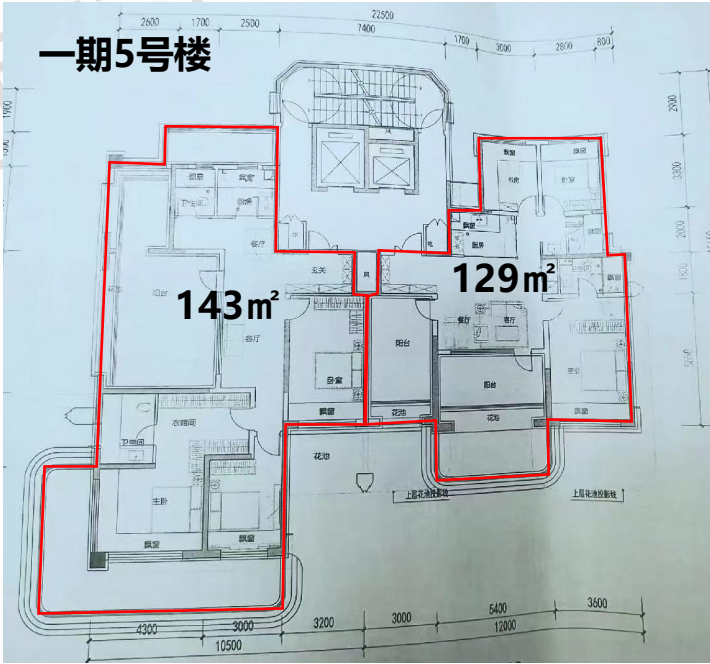
本周市场销售排名TOP15项目共成交229套（上周118套），TOP3门槛21套，TOP10门槛12套；本周为春节后首周，大多数项目开始进入正常销售节奏，通过释放优惠、涨价逼定等营销手段，带动成交回升

2025年2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	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	31	高层毛坯12300-13800	分销聚焦2%，暖春安家季，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
2	二七区	二七新城板块	招商林屿境	27	高层毛坯98㎡10600、118㎡11800	分销：贝壳、58，98㎡佣金提成3%、118/143㎡佣金提成2%
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	21（含房票2）	高层毛坯16300-18500	分销贝壳、58，佣金2.5%；释放2月17日开始上涨1%，特价房162XX元/㎡起，（前3名）认购即享品牌厨电礼（价值2000元左右）；成交送车厘子1箱
4	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	15	高层精装18500-20500，洋房精装标准层均价25500	分销贝壳、58，佣金2-2.5%
5	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	15	小高毛坯12500-13000	无分期；分销贝壳，佣金2%，购房送5万车位券（车位售价10万/个）
6	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	14（含学府印象）	瑞澜苑10000-11000，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：3万/2%，最高成交奖1万+
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	13	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
8	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	12	高层毛坯17500-19500	优惠5%；分销：贝壳、58，佣金3%
9	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	12（含房票9）	3期雅园高层毛坯11500起，4期天园11000-12500	分销：贝壳，5万/套
10	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	12	高层毛坯10300，送车位；89㎡特价9888	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，分销佣金3.5%，带看200，成交奖励3000，总经理特批优惠2%
11	金水区	国贸板块	豫发豫园	12	118/126户型18000-19000元/㎡，142户型19000-20000	分销：贝壳，佣金点位：2.0%
12	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	12（含房票3）	中环高层精装18500-20000，港湾清盘中特价房16000	分销2.5-3%，全民和老带新1.5%
13	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	11（含房票3）	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%
14	中原区	常西湖板块	裕华城	11	高层毛坯11500-12000	少量房源送圣都精装修；分销：贝壳，58，佣金4.5%
15	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	11（含房票4）	一期高层毛坯13000-15300，二期高层毛坯14100-17000	限时特价房12600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
合计				229	-	-

3.5 楼市表现—新盘动态：通派龙湖中原颂展点开放

本周六项目临时展点在中原万达开放，本项目为恒大云玺后期，分2个地块开发，容积率均为2.49，由通派摘地、龙湖代建，定位高端改善。一期规划3栋26F+1栋18F高层，共276套，其中面积129㎡共125户、143㎡共151户，主打“四代住宅、超高得房率（最高115%）、优质教育配套”，释放毛坯2.1-2.3万元/㎡；二期规划6栋住宅，共265套，分165㎡和185㎡两种户型



宗地编号	使用权面积 (亩)	使用权面积 (㎡)	计容建面 (万㎡)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元 /㎡)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间	名称
郑政出〔2024〕19号 (网)	24.13	16084.7	4.02	文化宫路东、洛河南	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	2.5	24341	24341	1009	6053	0%	尉氏县通达置业有限公司	招拍挂	2024/10/10	中原颂1期
郑政出〔2024〕34号 (网)	27.94	18627.4	4.66	中原路南、文化宫路东	城镇住宅（地下交通服务场站）	2.5	31791	39391	1410	8459	24%	河南通派房地产开发有限公司	招拍挂	2025/1/24	中原颂2期

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

