

郑州房地产市场周报

【2025年第10期】

(03月03日-03月09日)

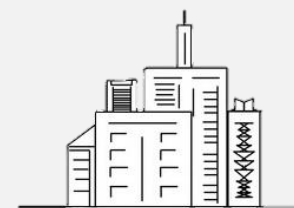
目录



政策动态



楼市表现



新盘动态

1.1 政策动态：《政府工作报告》解读

经济：GDP增长目标继续“保五”，力促十四五完美收官；稳预期、稳就业、提高居民收入夯实消费基础，政策“组合拳”继续发力
财政：财政支出强度明显加大，赤字率提升、政府债务规模较2024年多增2.9万亿，支持投资建设、土地收储和收购存量商品房
货币：在经济增长、降低社会综合融资成本等诉求下，年内降准降息仍然可期，信贷政策继续优化，激发居民购房意愿

近两年《政府工作报告》中与房地产行业相关表述对比

类别	2025年	2024年	变化
经济目标	国内生产总值增长5%左右 城镇新增就业1200万人以上 城镇调查失业率5.5%左右 居民消费价格涨幅2%左右 居民收入增长和经济增长同步	国内生产总值增长5%左右 城镇新增就业1200万人以上 城镇调查失业率5.5%左右 居民消费价格涨幅3%左右 居民收入增长与经济增长同步	经济增速目标设定在5%左右，和2023-2024年一致但面临内外部环境不同，依然是追求高基数上的增长释放了积极向上的信号，以及稳增长、稳预期的决心
财政政策	实施更加积极的财政政策。 赤字率拟按 4%左右安排（较2024年提高1个百分点），赤字规模5.66万亿元（同比增加1.6万亿）。一般公共预算支出规模29.7万亿元。 拟发行超长期特别国债1.3万亿元（多增0.3万亿）。拟发行特别国债5000亿元，支持国有大型商业银行补充资本。 拟安排地方政府专项债券4.4万亿元（多增0.5万亿），重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。	积极的财政政策要适度加力、提质增效。 赤字率拟按3%安排，赤字规模4.06万亿元，比上年年初预算增加1800亿元。拟安排地方政府专项债券3.9万亿元。发行1万亿超长期特别国债。	财政政策积极 赤字率提升：2025年赤字率提高1个百分点 特别国债和专项债的增发：2025年合计新增政府债务规模达11.86万亿，比2024年增加2.9万亿，财政支出强度明显加大，包括多增的1.6万亿赤字规模、多增的0.3万亿超长期特别国债（用于以旧换新）、0.5万亿的特别国债（用于国有大行补充资本）及多增的0.5万亿地方专项债（用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等）。
货币政策	实施适度宽松的货币政策。 适时降准降息，保持流动性充裕，优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展。进一步疏通货币政策传导渠道，完善利率形成和传导机制，落实无还本续贷政策，强化融资增信和风险分担等支持措施。推动社会综合实融资成本下降，提升金融服务可获得性和便利度。	稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。 保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。加强总量和结构双重调节，盘活存量、提升效能，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。 促进社会综合融资成本稳中有降。畅通货币政策传导机制，避免资金沉淀空转。	货币政策宽松，适时降准降息 新房贷款利率和存量房贷利率或能进一步下调，以减轻居民购房负担，激发居民购房意愿
其他	大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求。促进消费和投资更好结合,加快补上内需特别是消费短板，使内需成为拉动经济增长的主动力和稳定锚。 因地制宜发展新质生产力，加快建设现代化产业体系。推动科技创新和产业创新融合发展,大力推进新型工业化，做大做强先进制造业,积极发展现代服务业，促进新动能积厚成势、传统动能焕新升级。		

1.1 政策动态：《政府工作报告》解读

地产：2025定调推进房地产市场止跌回稳，因城施策放松调控、加大旧改、控制土地供应、推动建设好房等举措将成为推动房地产市场止跌企稳的有力抓手

	2025年《政府工作报告》房地产领域部署	解读
1	➢ 有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。更好统筹发展和安全，坚持在发展中逐步化解风险，努力实现高质量发展和高水平安全的良性互动。持续用力推动房地产市场止跌回稳。	✓ 防范化解风险与发展并重、在发展中化解风险，持续用力推动房地产市场止跌回稳
2	➢ 因城施策调减限制性措施，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。	✓ 需求端：调减限制性措施、加力“两旧一村”更新力度，释放刚性和改善需求
3	➢ 优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。 ➢ 盘活存里用地和商办用房，推进收购存里商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。	✓ 供给端：优化增量、盘活存量，加大土地和存量商品房收储力度
4	➢ 拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。	✓ 利用房地产融资协调机制保交房、保主体，继续防范房企债务违约风险
5	➢ 有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。 ➢ 适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。	✓ 构建房地产发展新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”

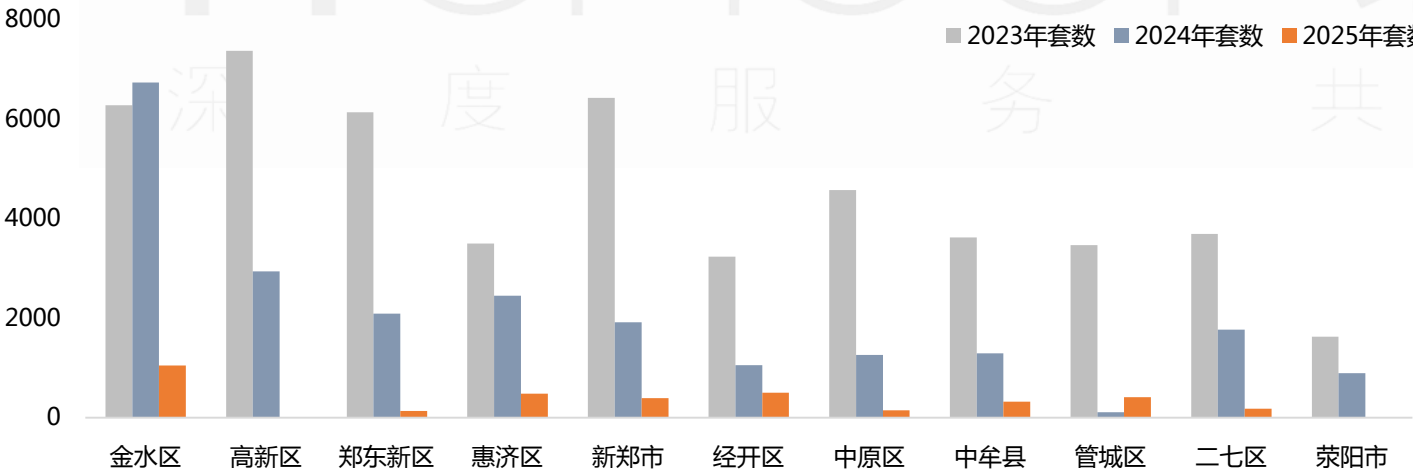
2.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目1个，位于中牟共16套洋房

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

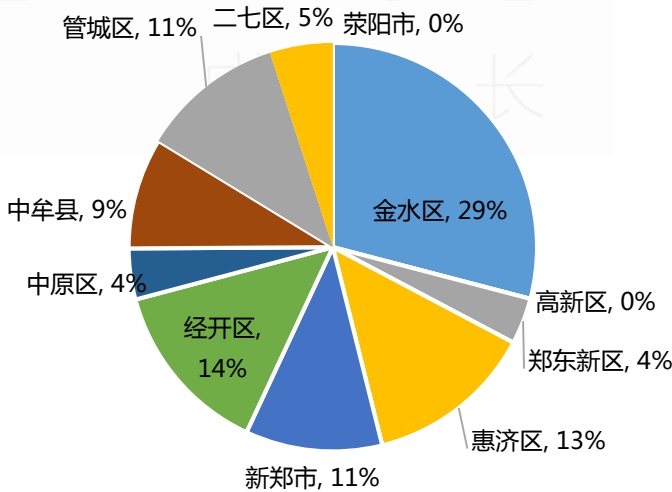
本周大郑州仅1个项目预售前公示，项目位于中牟县绿博板块，纯洋房社区，户型建面122-230㎡洋房，本次预售1#楼合计16套

区域	公示时间	项目名称	区域/板块	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
近郊	2025.1.15	中核华庭	中牟县/绿博板块	1#	16	0.37	122㎡三房；143/192/230㎡四房	项目规划5栋8-10层的低密纯洋房社区 建筑面积约122-230㎡	待售
合计					16	0.37	—		

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1周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

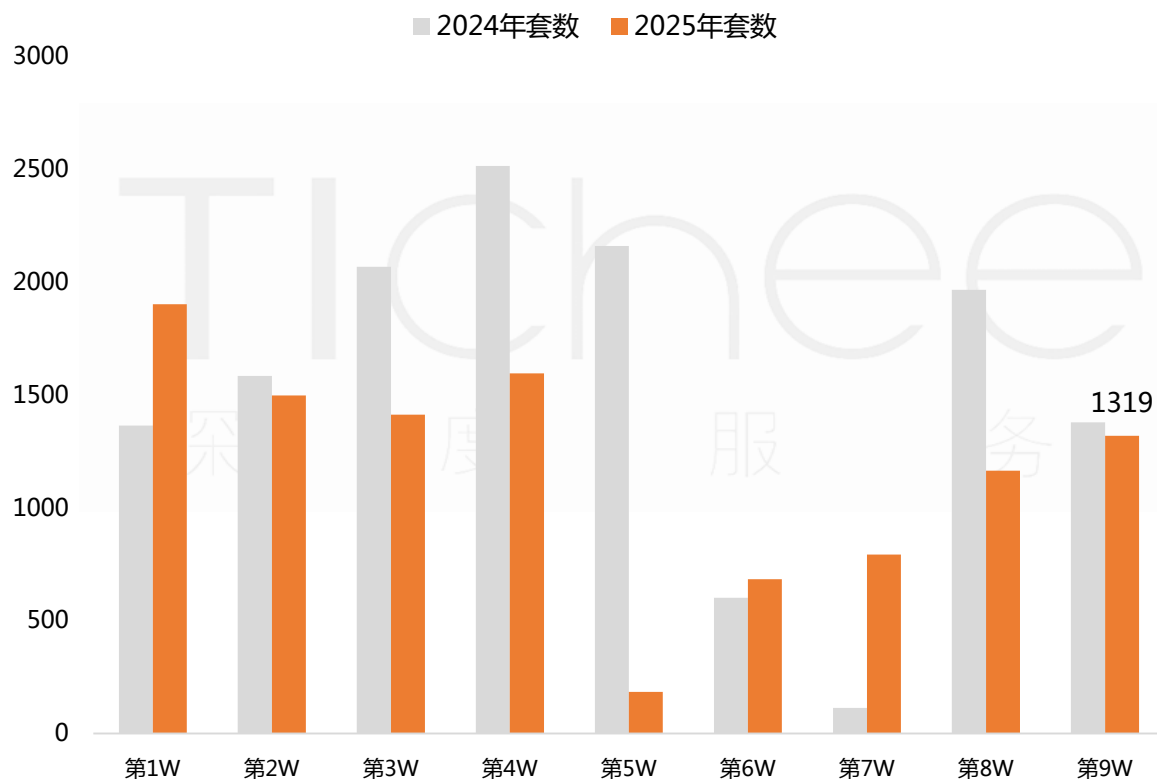


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

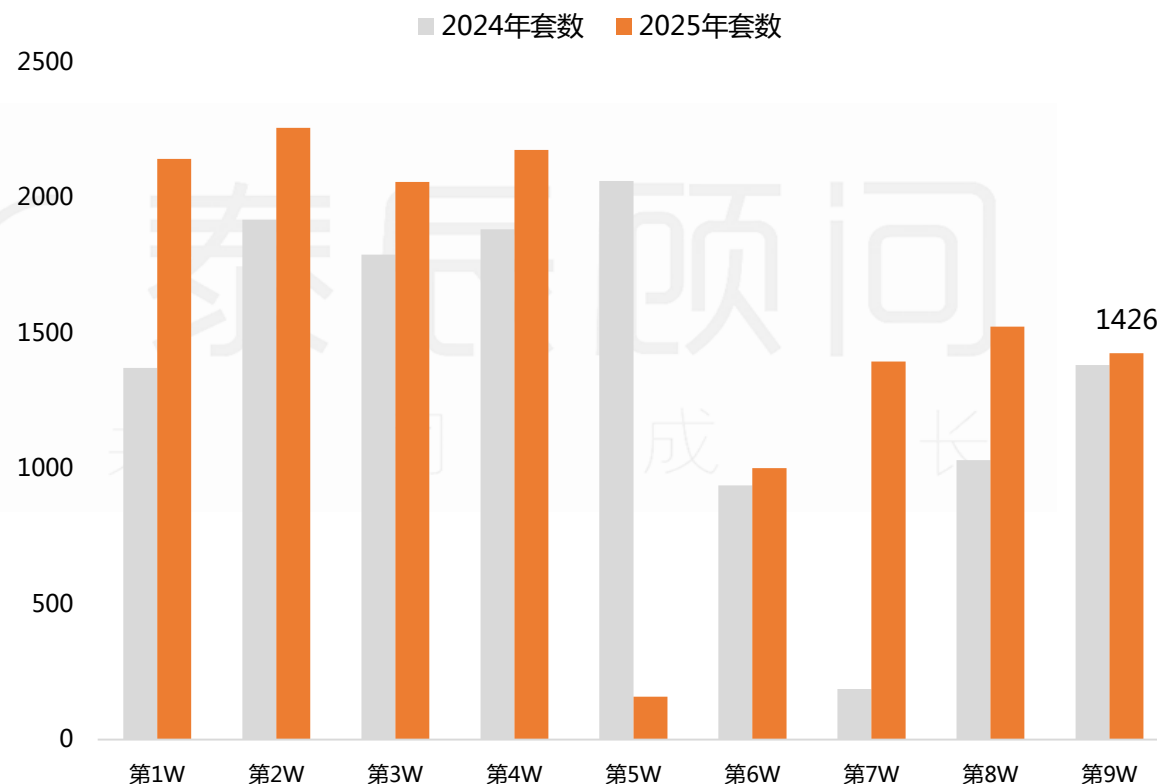
2.2 楼市表现—网签：9W新房环比微增、二手房环比略降

郑州新房/二手房2025年春节后网签量整体均呈现回升趋势
其中新房第9周网签1319套，同比-4%，环比+13%；二手房网签1426套，同比+3%，环比-6%

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

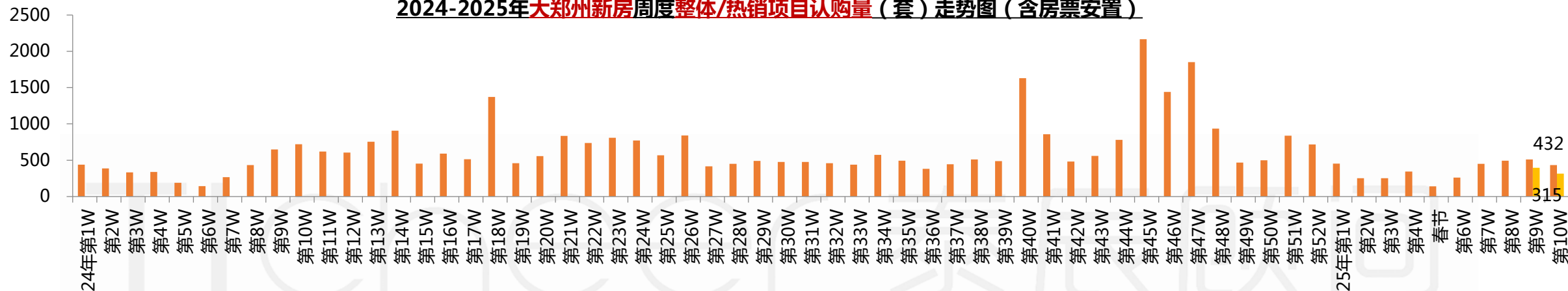


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，9W数据周期：02.24-03.02，来源：360房产网

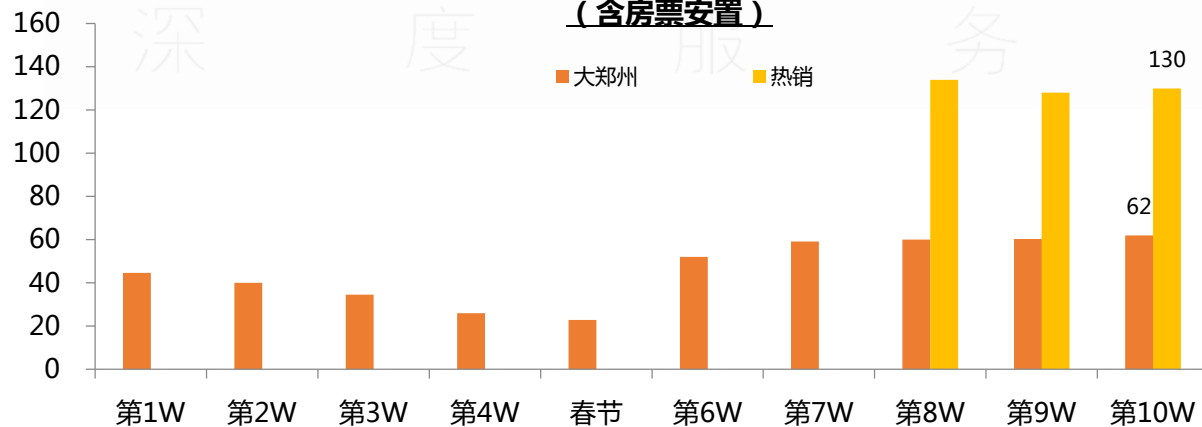
2.3 楼市表现—认购总量：总认购432套，环比下滑15%

本周访交量下滑趋势，总认购432套，环比下滑15%，其中热销项目48个，成交315套，占总成交73%

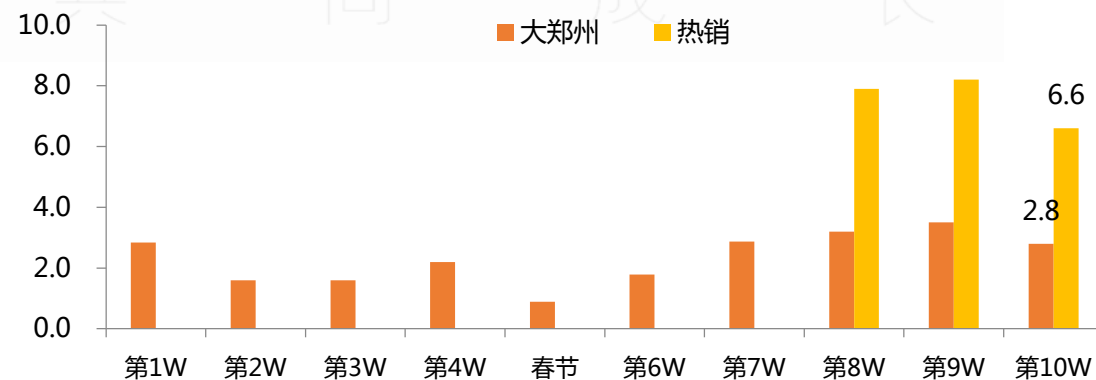
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图（含房票安置）



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图（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：3月1周（03.03-03.09），大郑州实际监控在售项目148个；热销项目48个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.4 楼市表现—认购榜单：TOP15成交表现下滑

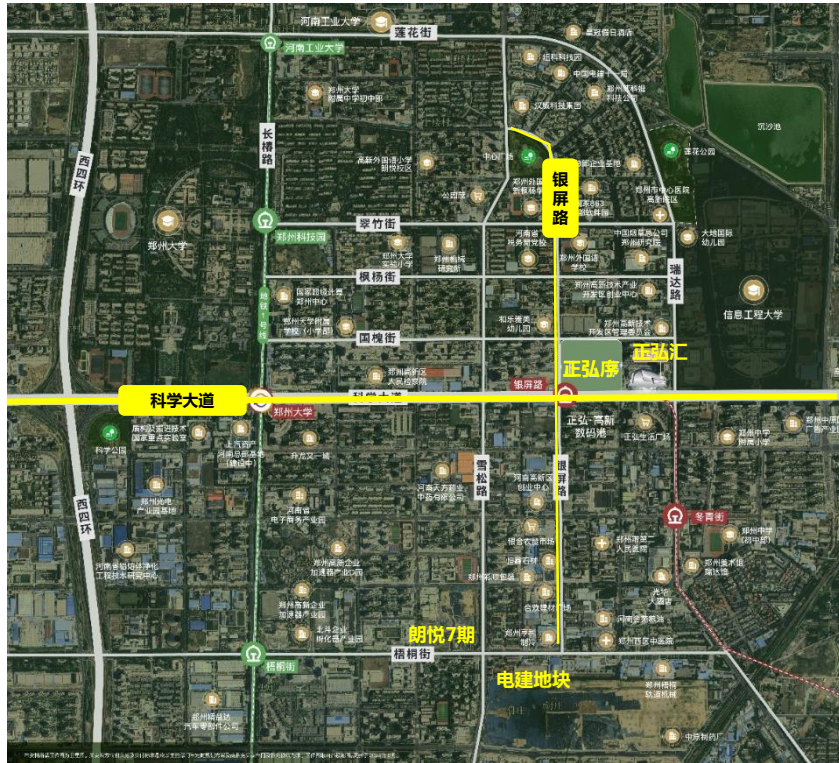
本周市场销售排名TOP15项目共成交214套（上周272套），TOP3门槛18套，TOP10门槛12套；
受上周月末冲刺集中转化影响，本周TOP15总量表现下降21%

2025年3月1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	金水区	国贸板块	豫发豫园	25	高层18500-20000 小高20000-22500（毛坯）	额外优惠99折，到访送图书盲盒，分销：贝壳，2%，全民1.7%
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	24	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14500	平推17#东单元，分销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
3	金水区	花园北路板块	保利缙城和颂	18（房票2）	高层精装17000-18500 洋房精装24000	3月8日7#楼平推128㎡户型，限时98折钜惠，分销：58/贝壳，2.5%。 特价房：一口价房源15500元/㎡起（仅限个别毛坯高层顶底），最高优惠20万；
4	中原区	常西湖板块	裕华城	16	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%
5	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河 （含学府印象）	15	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%
6	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	13（房票10）	3期雅园高层毛坯11500起，4期天园11000-12500	分销：贝壳，5万/套
7	管城区	十八里河板块	商都阜园	13	10300-11000	无分期；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
8	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	13（房票6）	一期高层毛坯13000-15300，二期高层毛坯14100-17000	128㎡优惠2个点，分销成交3000元家电
9	荥阳	荥泽东板块	美的东润智慧城	13	价格4900元/㎡起	一期现房清盘，分销：贝壳，佣金6.5万/套
10	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	12	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）
11	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	12	毛坯7200-7800	无分期，分销贝壳佣金4万
12	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	10	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
13	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	10	高层精装18500-20500 洋房精装标准层25500	分销贝壳、58，佣金2-2.5%
14	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	10	高层毛坯15000-16500	分销：贝壳、58，3.0%，全民推介2% 首付1万，交房前2次付清
15	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	10	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%；
合计				214	-	-

3.1 新盘动态：正弘序（基础信息）

正弘序，高新区首个第四代住宅项目，3月8日展厅开放同时启动0元入会；地铁入户+POD商业，静音住宅体系，规划10栋25-26F高层，共798户，面积136-210㎡四室，综合得房率100-110%，项目东侧紧邻正弘汇，区位优势显著，周边配套成熟



位置	高新区-银屏路东、国槐街南（高新老城板块）		
占地面积（亩）	78	容积率	2.49
总建筑面积（万㎡）	计容13.07（住宅12.78）	开发商	河南正弘置业有限公司
绿地率	35.10%	总户	798
物业类型	高层	装修情况	毛坯交付
配套（商业）	项目东侧紧邻正弘汇，POD公园式商业街		
配套（学校）	郑州外国语学校，郑州枫杨外国语学校		
交通	地铁入户（8号线银屏路站）		
核心卖点	高新区首个第四代，地铁入户+POD商业		
销售节点	2025年3月8日正弘汇展厅开放		



区域/板块	宗地编号	占地面积（亩）	计容建面（万㎡）	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/㎡）	买受人	成交时间	产品
高新区（高新老城板块）	郑政高出〔2024〕10号（网）	78	13.07	住宅	2.5	67658	67658	863	5176	河南正弘置业有限公司	2024/10/9	四代宅 136-210㎡

3.2 新盘动态：正弘序（户型展示）

项目2024/10/9摘地，楼面价5176元/㎡，共有4个面积段5个户型，奇偶层布局，露台统一进深2.4米，面积全赠送，综合得房率100-110%，露台部分上下层之间做0.5米的视线遮挡挑板，保护上下层隐私不受过多打扰



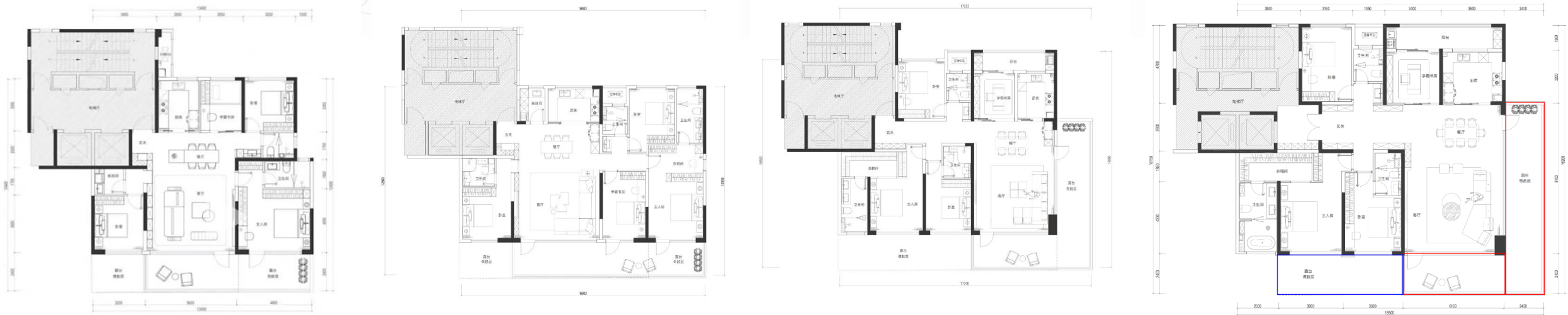
面积㎡	户型	户数	占比
136	/	78	10%
149	四室两厅两卫	324	41%
179中厅	四室两厅三卫	270	34%
179边厅	四室两厅三卫	24	3%
210	四室两厅三卫	102	13%
合计		798	100%

149㎡四室两厅两卫

179㎡四室两厅三卫（中厅）

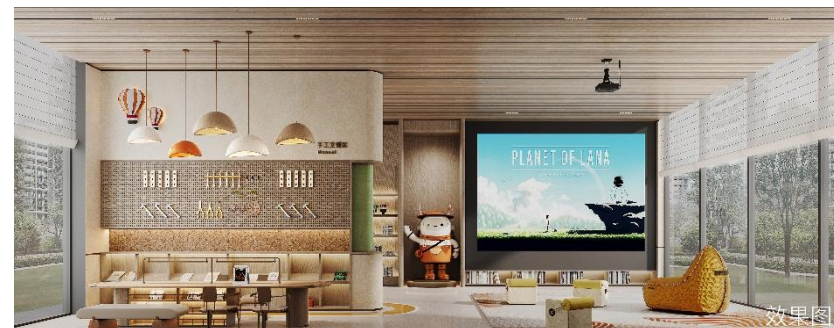
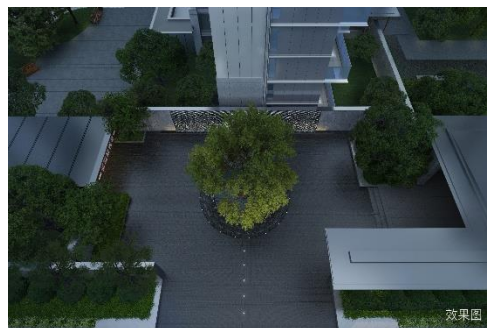
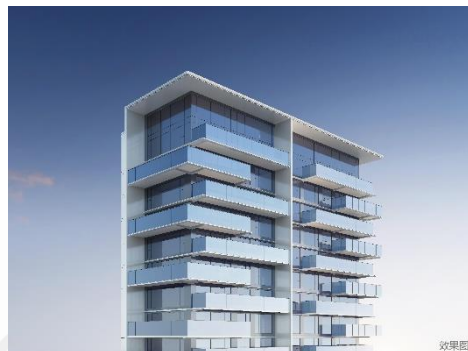
179㎡四室两厅三卫（边厅）

210㎡四室两厅三卫



3.3 新盘动态：正弘序（小区配置）

公建化四代宅错层露台，通过玻璃和金属线条营造出极简琴键式美学立面；酒店入户大门，五进式归家动线，全龄儿童乐园+达尔文自然认知园，小区内设有架空层用作泛会所、直饮水、洗车房和洗衣房便于业主生活；另外项目将银屏路南北约250米、国槐街东西约310米街道进行城市品质提升，重新种植银杏树提高绿化调性



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

