

# 郑州房地产市场周报

**【2025年第13期】**

(03月24日-03月30日)

# 目录



行业资讯



土地市场



新增规划



楼市表现

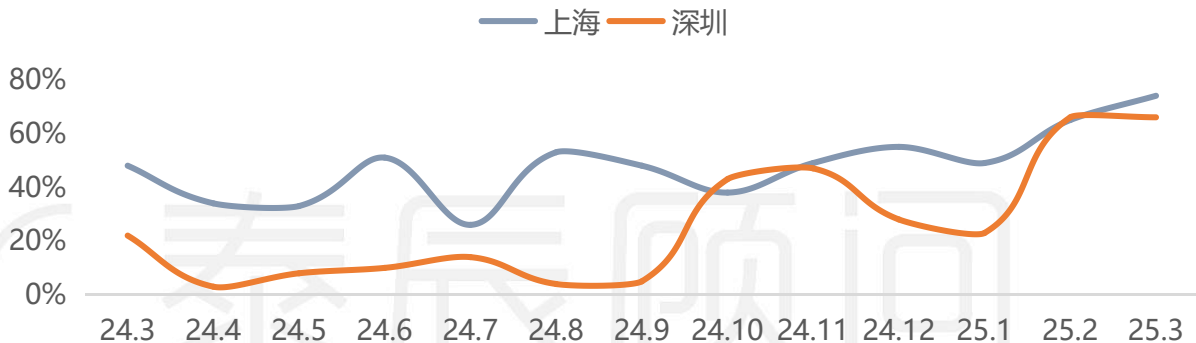
1.1 楼市资讯：全国多地新房市场迎来小阳春

3月份，一线城市新房成交环比增幅超7成、同比超4成，上海、深圳开盘去化率回升至60-70%水平，一线城市率先回温  
二线城市也呈现回升趋势，但整体力度不及一线城市，其中杭州、南京、苏州、武汉、宁波环比涨幅约60%以上、同比均超20%，表现良好

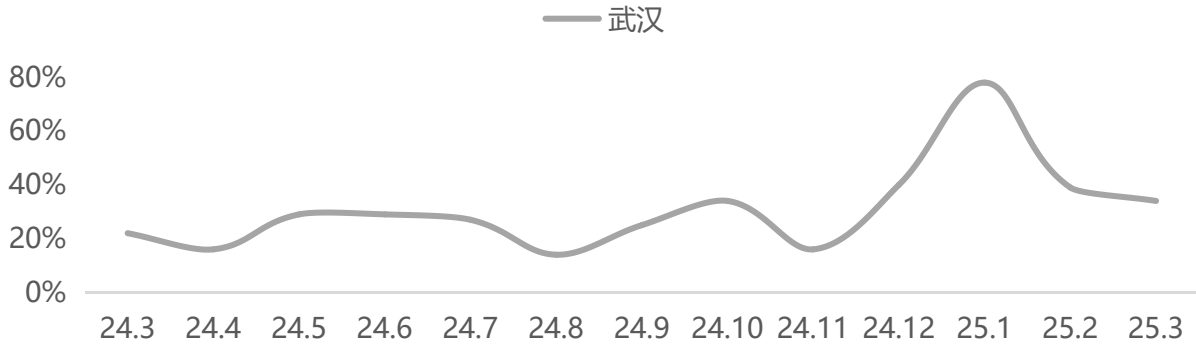
典型城市新房成交量（套数）

| 能级   | 城市 | 2025年3月 | 环比   | 同比   |
|------|----|---------|------|------|
| 一线城市 | 北京 | 3166    | 108% | 48%  |
|      | 深圳 | 2110    | 70%  | 38%  |
|      | 上海 | 7001    | 89%  | 52%  |
| 二线城市 | 杭州 | 3444    | 145% | 34%  |
|      | 南京 | 4200    | 58%  | 20%  |
|      | 苏州 | 1710    | 101% | 28%  |
|      | 成都 | 5767    | 22%  | -12% |
|      | 武汉 | 4990    | 77%  | 22%  |
|      | 无锡 | 1109    | 108% | -27% |
|      | 佛山 | 3868    | 21%  | -47% |
|      | 宁波 | 3292    | 332% | 62%  |
|      | 青岛 | 2961    | 105% | -34% |
|      | 济南 | 2935    | 39%  | -34% |
|      | 东莞 | 1050    | -5%  | 7%   |
|      | 温州 | 3251    | 3%   | 13%  |
| 总计   |    | 50854   | 63%  | 2%   |

上海/深圳近1年开盘去化率月度走势（%）



武汉近1年开盘去化率月度走势（%）



数据来源：泰辰顾问监控中心整理

## 1.2 楼市资讯：二手房出现以价换量“成交热潮”

年后二手房东加速抛售，“以价换量”带动下，3月份全国二手房市场出现成交热潮，整体环比上涨72%、同比上涨36%；分能级来看，二线城市环比成交涨幅略高于一线城市，其中杭州环比涨幅达146%

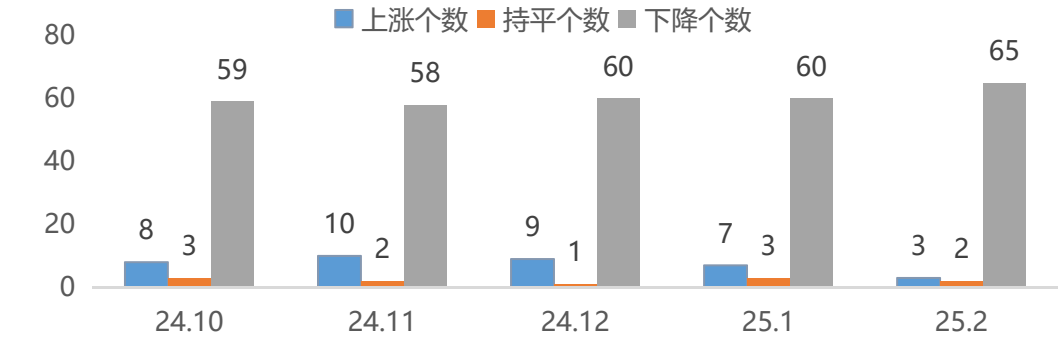
典型城市二手房成交量（套数）

| 能级   | 城市 | 2025年3月 | 环比   | 同比  |
|------|----|---------|------|-----|
| 一线城市 | 北京 | 12831   | 69%  | 32% |
|      | 深圳 | 4452    | 71%  | 49% |
|      | 上海 | 21749   | 73%  | 69% |
| 二线城市 | 杭州 | 7382    | 146% | 55% |
|      | 南京 | 6718    | 85%  | 9%  |
|      | 苏州 | 3830    | 73%  | 13% |
|      | 成都 | 18361   | 53%  | 31% |
|      | 东莞 | 2018    | 74%  | 47% |
|      | 佛山 | 5336    | 65%  | 23% |
|      | 青岛 | 4363    | 69%  | 5%  |
|      | 厦门 | 1527    | 87%  | 40% |
| 总计   |    | 88567   | 72%  | 36% |

近半年四大一线城市房价变化

| 时间       | 北京    |       | 上海   |       | 广州    |       | 深圳    |       |
|----------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
|          | 新房环比  | 二手房环比 | 新房环比 | 二手房环比 | 新房环比  | 二手房环比 | 新房环比  | 二手房环比 |
| 2024年9月  | -0.7% | -1.3% | 0.6% | -1.2% | -0.9% | -1.1% | -1.0% | -1.3% |
| 2024年10月 | -0.7% | 1.0%  | 0.3% | 0.2%  | -0.7% | -0.4% | 0.1%  | 0.7%  |
| 2024年11月 | -0.5% | 0.9%  | 0.6% | 0.4%  | -0.3% | -0.4% | 0.3%  | 0.5%  |
| 2024年12月 | -0.1% | 0.5%  | 0.5% | 0.9%  | -0.1% | -0.3% | 0.2%  | 0.1%  |
| 2025年1月  | -0.4% | 0.1%  | 0.6% | 0.4%  | 0.0%  | -0.2% | 0.2%  | 0.4%  |
| 2025年2月  | 0.1%  | 0.0%  | 0.2% | -0.4% | -0.2% | -0.3% | 0.4%  | 0.3%  |

近半年全国70城二手房房价涨跌数量走势



数据来源：泰辰顾问监控中心整理

25年以来上海二手房挂牌房源调价情况



2.1 土地市场一成交：本周大郑州成交2宗住宅用地

近郊中牟成交2宗住宅用地，分别位于绿博板块1宗、中牟老城1宗，共占地59.4亩，建面7.13万㎡，容积率1.8，均由城投公司底价摘得



|            |                             |                             |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 供应日期       | 2025/2/25                   | 2025/2/25                   |
| 成交日期       | 2025/3/24                   | 2025/3/24                   |
| 区域         | 中牟县（绿博板块）                   | 中牟县（中牟老城板块）                 |
| 土地编号       | 牟政出[2025]6号                 | 牟政出[2025]12号                |
| 地块位置       | 琼花路南、锦荣路东、新城北街北；            | 中牟县官渡大街南、人民路东、物平路北；         |
| 土地用途       | 地面用途为城镇住宅用地，地下空间用途为交通服务场站用地 | 地面用途为城镇住宅用地，地下空间用途为交通服务场站用地 |
| 出让年限       | 70、50                       | 70、50                       |
| 占地面积（亩）    | 34.1                        | 25.3                        |
| 计容建面(万㎡)   | 4.1                         | 3.03                        |
| 容积率        | 1.8                         | 1.8                         |
| 成交价（万元）    | 11961                       | 6575                        |
| 成交单价（万元/亩） | 350                         | 260                         |
| 成交楼面价（元/㎡） | 2921                        | 2167                        |
| 溢价率        | 0%                          | 0%                          |
| 竞得单位       | 郑州牟澜城市开发建设有限公司（中牟城投）        | 郑州牟恒城市开发建设有限公司（中牟城投）        |

数据来源：郑州市及各县区公共资源交易中心，泰辰顾问监控中心

2.2 土地市场一成交：本周大郑州成交4宗、流拍1宗商业用地

近郊中牟5宗商业用地拍卖，其中绿博板块4宗均由城投公司底价摘得，合计占地130.25亩，计容建面30.54万㎡；中牟老城1宗商业地流拍，占地27.4亩



|                |                                  |                                   |                                       |                                   |                  |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| 供应日期           | 2025/2/25                        | 2025/2/25                         | 2025/2/25                             | 2025/2/25                         | 2025/2/25        |
| 成交日期           | 2025/3/24                        | 2025/3/24                         | 2025/3/24                             | 2025/3/24                         | 2025/3/24        |
| 区域             | 中牟县<br>(绿博板块)                    | 中牟县<br>(绿博板块)                     | 中牟县<br>(绿博板块)                         | 中牟县<br>(绿博板块)                     | 中牟县 (中牟<br>老城板块) |
| 土地编号           | 牟政出<br>[2025]17号                 | 牟政出<br>[2025]18号                  | 牟政出<br>[2025]4号                       | 牟政出<br>[2025]9号                   | 牟政出<br>[2025]15号 |
| 地块位置           | 汇聚街东、<br>博丰路北、<br>文通路西；          | 广成北路北、<br>文溯街西、金<br>龙路南；          | 宝兴路南、牡<br>丹五街东、金<br>水大道北辅道<br>北、紫寰路西； | 郑开大道南辅<br>路南、乐康街<br>东、广礼街西        | 人民路北、解<br>放路东；   |
| 土地用途           | 商业服务业<br>用地                      | 商业用地                              | 商业用地                                  | 商业服务业用<br>地                       | 商业服务业用<br>地      |
| 出让年限           | 40                               | 40                                | 40                                    | 40                                | 40               |
| 占地面积<br>(亩)    | 40.3                             | 45.26                             | 10.49                                 | 34.21                             | 27.4             |
| 计容建面<br>(万㎡)   | 8.06                             | 10.56                             | 2.8                                   | 9.12                              | 2.74             |
| 容积率            | 3                                | 3.5                               | 4                                     | 4                                 | 1.5              |
| 成交价 (万<br>元)   | 7995                             | 8723                              | 2294                                  | 7578                              | 4231             |
| 成交单价<br>(万元/亩) | 198                              | 193                               | 219                                   | 221                               | 154              |
| 成交楼面价<br>(元/㎡) | 992                              | 826                               | 820                                   | 831                               | 1543             |
| 溢价率            | 0%                               | 0%                                | 0%                                    | 0%                                | 0%               |
| 竞得单位           | 郑州牟远城<br>市开发建设<br>有限公司<br>(中牟城投) | 郑州牟祥城市<br>开发建设有<br>限公司 (中牟城<br>投) | 郑州牟跃城市<br>开发建设有<br>限公司 (中牟城<br>投)     | 郑州牟和城市<br>开发建设有<br>限公司 (中牟城<br>投) | 流拍               |

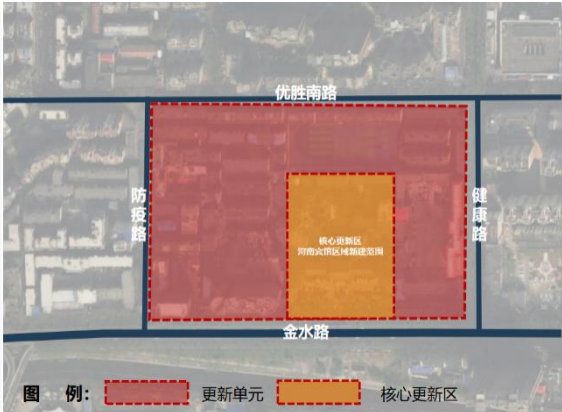
数据来源：郑州市及各县区公共资源交易中心，泰辰顾问监控中心

3.1 新增规划——项目：金水区/河南宾馆城市更新项目

河南宾馆城市更新项目位于人民公园对面、金水路北，占地约31亩，容积率2.9，建筑容量6万m²，规划3栋高层住宅+1栋商业商务楼；项目居于主城一环区位，周边1公里范围教育、商业、医疗、交通、休闲娱乐等配套齐全且能级高，预计打造改善产品



|                 |                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称            | 第08-395-K03-05街坊控制性详细规划（河南宾馆城市更新）                                                                   |
| 用地位置            | 金水区金水路、健康路、优胜南路和防疫路所围合的街坊                                                                           |
| 用地性质            | 二级城镇住宅用地（兼容商业用地，兼容比例为8%≤J≤13%）                                                                      |
| 地块面积（平方米）       | 20767                                                                                               |
| 建筑容量（平方米）       | < 60224                                                                                             |
| 容积率             | < 2.9                                                                                               |
| 绿地率             | > 30%                                                                                               |
| 建筑密度            | < 30%                                                                                               |
| 建筑高度（米）         | < 80                                                                                                |
| 建筑后退道路红线最小距离（米） | 金水路25                                                                                               |
| 人口容量（人）         | 1583                                                                                                |
| 备注              | 河南宾馆1号楼为省级文物保护单位，该地块建设过程中不得破坏文物保护单位的历史风貌，且地块内新建建筑，必须在建筑造型、风格、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与1号楼相协调，并同时符合其他相关保护要求 |

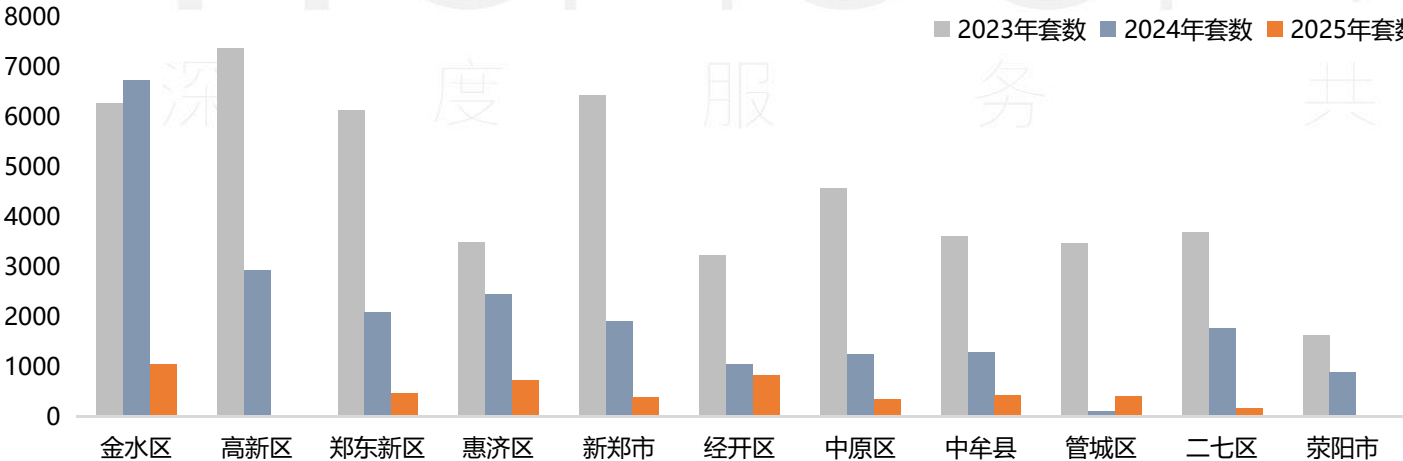


3.2 楼市表现—预售：新增预售前公示项目2个，共326套房源

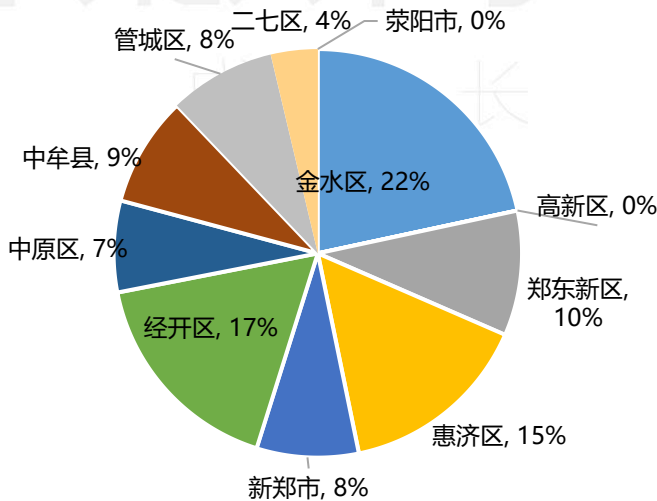
本周大郑州2个项目预售前公示，包含中原区龙湖中原颂、惠济区建业河畔洋房，共326套房源，预售公示建面4.54万㎡

| 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 | 2025.3.25/2024.10.10 | 龙湖中原颂  | 中原区/碧沙岗板块 | 净地   | 3#                       | 104   | 1.40     | 129㎡/143㎡四室 | 一期占地24亩，容积率2.5，计容建面4.02万㎡，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” | 待售，预计4月2日或3日开盘，释放毛坯1.95-2.15万元/㎡ |
|    | 2025.3.28/2019.12.19 | 建业河畔洋房 | 惠济区/花园口   | 城改   | 24/25/26/27/28/29/30/39# | 222   | 3.14     | 洋房143㎡四房    | 项目规划42栋7-11F洋房，1栋幼儿园及两栋配套用房，分两期开发，容积率为1.5，设计1T2，户型均为143㎡四房，精装交付                                       | 待售                               |
| 合计 |                      |        |           |      |                          | 326   | 4.54     | /           | /                                                                                                     | /                                |

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4周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

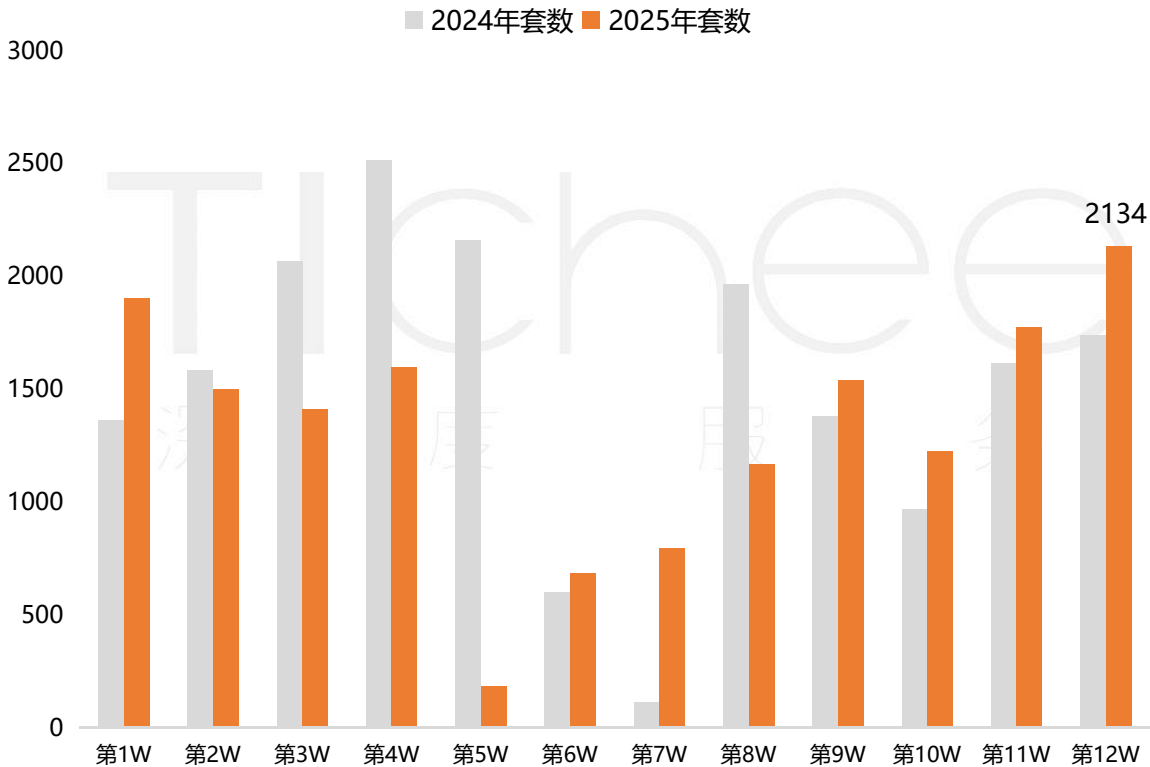


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

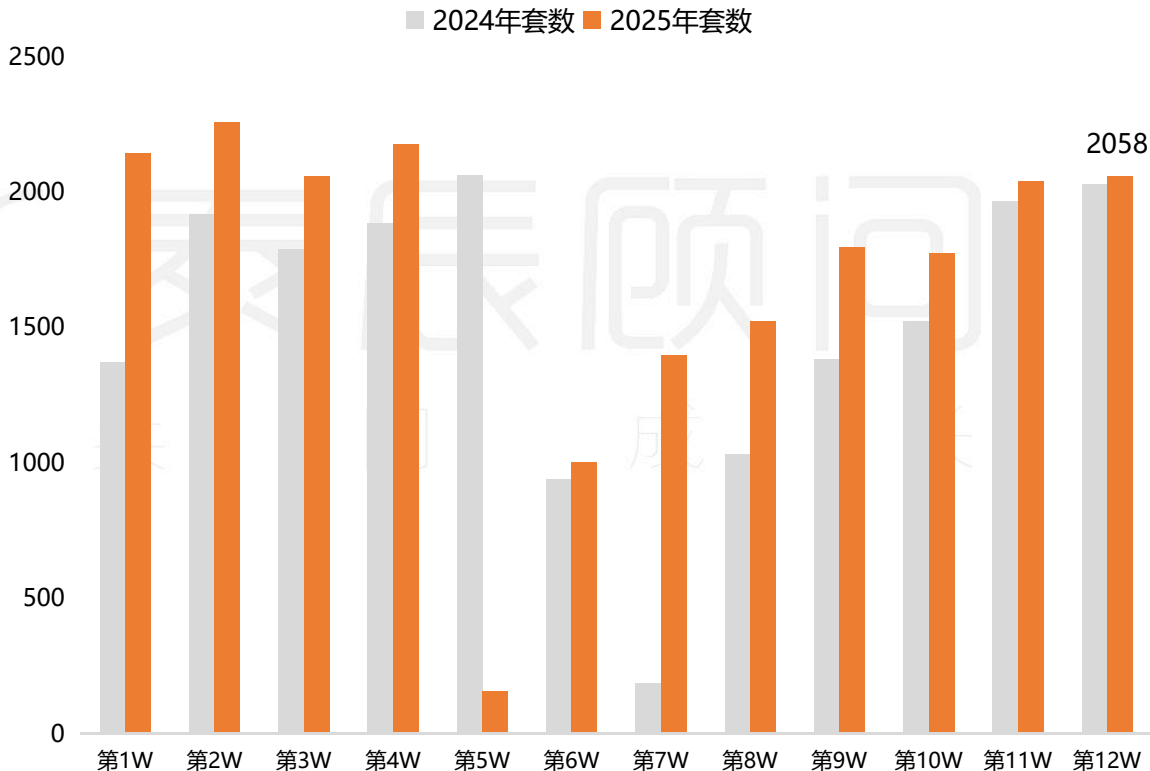
### 3.3 楼市表现—网签：12W新房上涨，二手房平稳

随着项目到访量回升，12周大郑州新房同环比出现上涨，二手房基本保持平稳  
其中新房第12周网签2134套，同比+23%，环比+20%；二手房网签2058套，同比+2%，环比+1%

2024/2025年郑州市新房周度网签走势



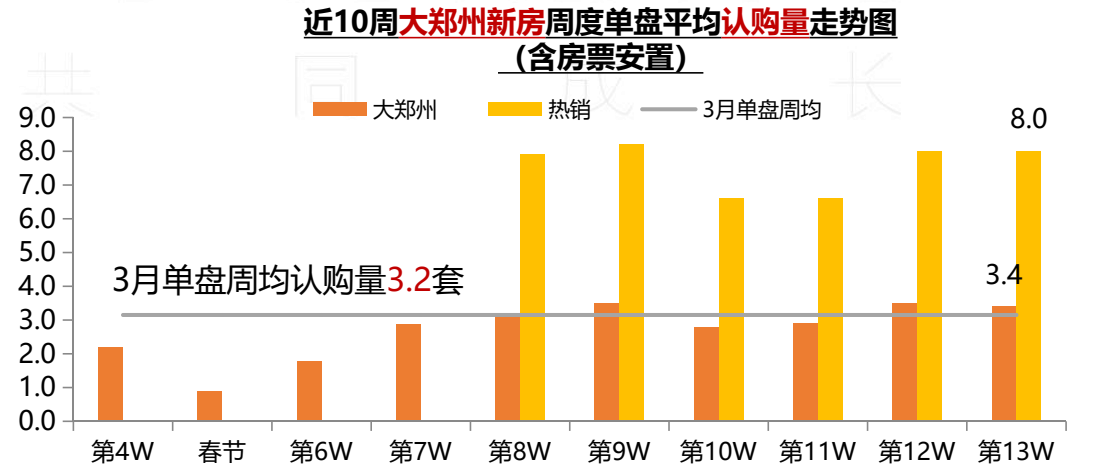
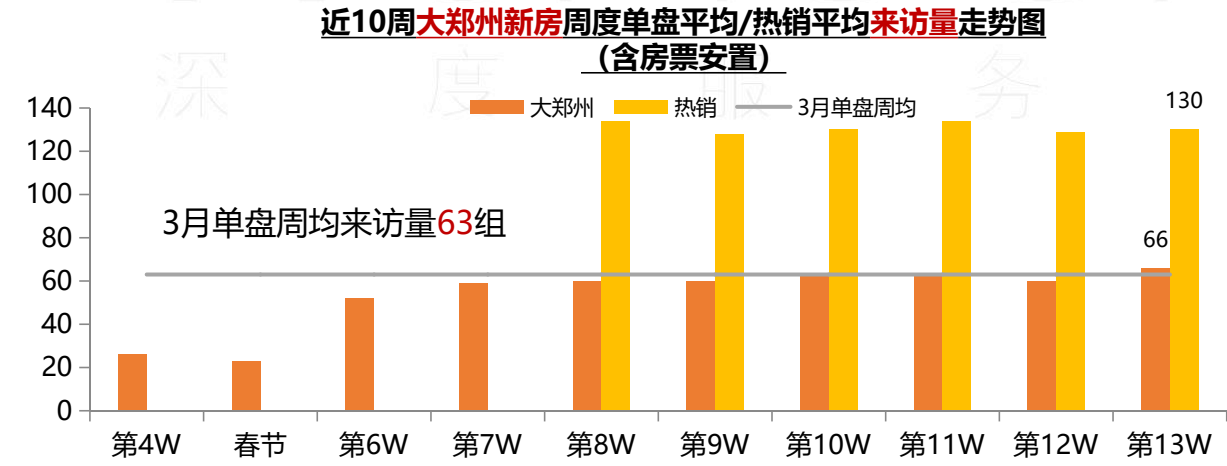
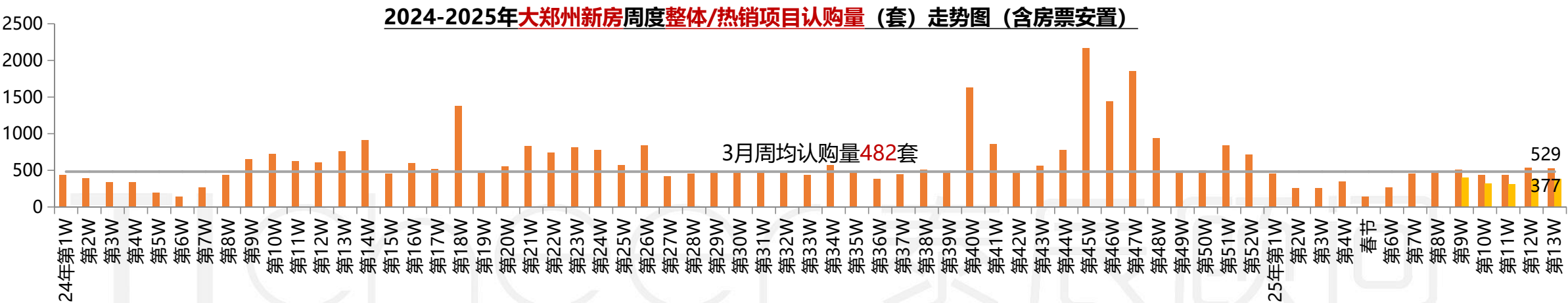
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，12W数据周期：03.17-03.23，来源：360房产网

3.4 楼市表现—认购总量：总认购529套，环比下降1%，同比下降30%

本周访交量表现平稳，总认购529套，环比下降1%，其中热销项目49个，成交377套，占总成交71%；  
市场总成交量高于3月平均水平，处于2025年以来单周高位，但对比24年同期下降30%



数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：3月4周（03.24-03.30），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成交表现下滑8%

本周市场销售排名TOP15项目共成交261套（上周283套），TOP3门槛21套，TOP10门槛16套，处于近四周中上水平；连续四周上榜项目7个，以分销提佣/高佣+特价房+送装修转化成交，其余部分入榜项目凭借新一轮房票提升去化

2025年3月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换）

| 排名 | 近四周连续上榜 | 区域  | 板块       | 项目            | 热销分析          | 近四周成交走势（套） | 本周成交（套）  | 环比   | 售价（元/㎡）                                             | 政策/分期/分销                                                                                                        |
|----|---------|-----|----------|---------------|---------------|------------|----------|------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | √       | 高新区 | 冉屯路板块    | 郑轨云麓          | 产品+分销聚焦       |            | 25       | 25%  | 高层毛坯12500-13000<br>小高层毛坯14100-14500                 | 月底冲刺3月目标120套，持续分销聚焦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                                                         |
| 2  | ×       | 管城区 | 航海路板块    | 远洋瑞林宸章        | 分销高佣+低首付+特价房  |            | 22       | 214% | 11500-14500元/㎡（4#北户89㎡，成交价9XXX元/㎡）                  | 分销贝壳：提佣7%-8%（之前3.8%-4.7%），成交奖：8000-15000元/套；首付2万，剩余全贷；                                                          |
| 3  | √       | 管城区 | 十八里河板块   | 商都阜园          | 分销高佣+送装修      |            | 21       | -13% | 10550元/㎡；6#90㎡一口价10300元/㎡，120㎡一口价11100元/㎡，          | 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；经纪人到访抽奖为mate70，特价房+送圣都整装+家装礼+送负二车位 |
| 4  | ×       | 金水区 | 省体育中心板块  | 美盛臻湾一品        | 低首付+特价房+房票    |            | 19（房票6）  | -30% | 126和151㎡17400，174㎡18500                             | 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                                            |
| 5  | ×       | 经开区 | 国际物流园区板块 | 绿都东澜岸         | 送装修           |            | 19       | 375% | 高层毛坯7200-7800                                       | 从仅对厂区调整至全面市场客户送基础装修；分销贝壳佣金4万/套                                                                                  |
| 6  | ×       | 惠济区 | 惠济板块     | 万科民安雲河锦上      | 产品+性价比        |            | 18（房票3）  | 125% | 高层精装12000-14000，洋房精装18600-19000                     | 分销：58、朴邻2.5%，限时优惠2%                                                                                             |
| 7  | √       | 金水区 | 花园北路板块   | 越秀天悦江湾        | 产品+特价房+房票     |            | 18（房票8）  | -14% | 高层毛坯16300-18500                                     | ①清盘钜惠16400元/㎡起，北侧连霍低至156XX起，带看奖大米1份，58成交奖1千，②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                   |
| 8  | √       | 中原区 | 常西湖板块    | 裕华城           | 分销高佣+送装修      |            | 17       | -11% | 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%                                                                   |
| 9  | √       | 二七区 | 二七新城板块   | 亚星锦绣山河（含学府印象） | 低首付+送车位+返现10万 |            | 17       | -6%  | 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                                                                        |
| 10 | ×       | 金水区 | 花园北路板块   | 保利缦城和颂        | 特价房+房票        |            | 16（房票6）  | 100% | 高层精装17000-18500，洋房精装24000                           | 季末冲刺限时98折，10套一口价房源16xxx元起，分销：58/贝壳，120㎡3%，其他户型2.5%                                                              |
| 11 | ×       | 高新区 | 高新老城板块   | 谦祥万华城         | 房票            |            | 15（房票13） | 114% | 三期毛坯：10500-12500元/㎡<br>五期毛坯：9800-13000元/㎡           | 分销：贝壳、58；佣金5%；5%首付，高评高贷；五期：+2万选购负二车位，+3万选购负一车位，所有楼栋户型额外优惠，特殊楼层一口价9800元/㎡。                                       |
| 12 | ×       | 高新区 | 高新老城板块   | 朗悦公园府         | 房票            |            | 15（房票12） | 275% | 高层毛坯14000-15500                                     | 分销：贝壳、58，佣金：4%；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）                                                    |
| 13 | √       | 金水区 | 国贸板块     | 豫发豫园          | 分销提佣+限时优惠     |            | 15       | 7%   | 高层18500-20000<br>小高20000-22500（毛坯）                  | 门店额外成交每套奖励2000现金，3.5.6号楼特殊楼层成交奖励经纪人5000元丹尼斯购物卡，2#楼限时额外优惠98折，到访送图书盲盒，分销：贝壳，2-2.5%（原来2.0%），全民1.7%                 |
| 14 | ×       | 惠济区 | 省体育中心板块  | 万科翠湾中城        | 房票            |            | 12（房票7）  | 200% | 三期价格14000-15500                                     | 首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：点位2.5%；清栋特惠2%                                                                              |
| 15 | √       | 经开区 | 经开老城板块   | 金茂越秀未来府       | 产品+特价房        |            | 12       | -14% | 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<br>①2025元锁定房源；②成交送家电礼包；③特惠2%；                                                      |
| 合计 |         |     |          |               | 分销高佣/提佣+房票    |            | 261      | -8%  | -                                                   | -                                                                                                               |

3.6 楼市表现—认购房票：95套，高新区定向房票成交40套

本周房票客户合计认购95套，郑州新一轮房票安置铺开，包括惠济区、中原区、金水区，房票安置价格6000-7300元/m²；受部分惠济区房票客户外溢影响，高新区本周房票成交40套，占比42%

**2025年郑州首批房票情况**

近期，2025年郑州首批房票专项资金已到位，**金额在50-60亿左右。**

预计执行房票的城中村：

**惠济区：**铁炉寨、弓寨、惠济桥村，其中**铁炉寨、惠济桥房票价格为6000元/m²。**

**中原区：**三十里铺、付庄、丁庄等须水范围内。

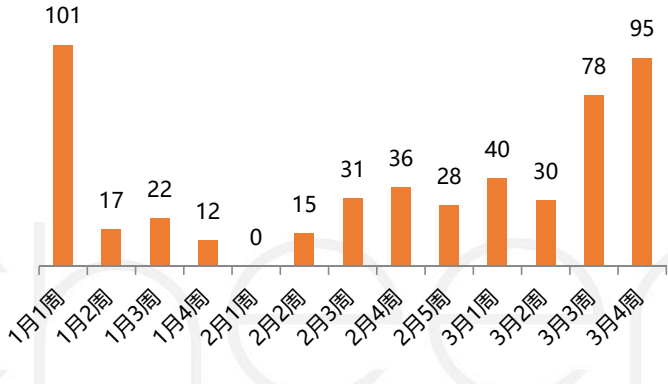
**金水区：**周庄、陈寨和二十里铺，其中**陈寨和二十里铺房票价格7300元/m²。**

此外2月初，郑州市房管局发布了《关于房票安置商品房价格相关要求的通知》，**要求开发商不得针对房票用户涨价。**

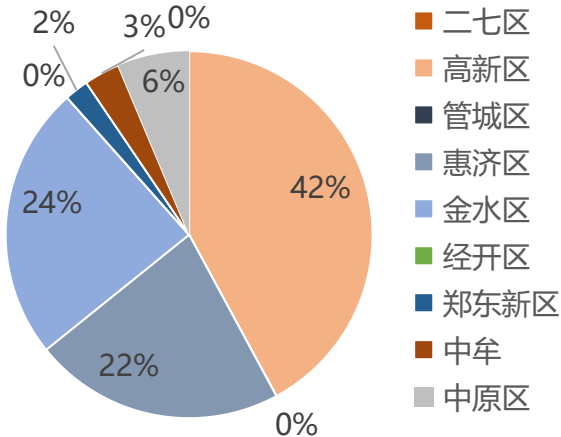
**解读：**目前惠济区内和昌水岸花城、正商河峪洲、绿都青云叙房票基本售完，而铁建投城发花栖樾、招商春江观澜、招商时代锦宸、招商时代映江河、万科翠湾中城3期接受房票，但房源价格相对房票安置价格高出2倍以上，剩余项目品质相对一般，导致**惠济区房票客户部分外溢至高新区，高新区本周成交40套房票，占比42%。**

数据来源：泰辰市场监控中心

2025年1月以来房票置换周度成交走势



2025年3月4周郑州房票成交



2025年3月4周市区项目房票客户认购表现 (TOP15项目)

| 排名 | 区域  | 板块      | 项目        | 本周成交 (套) |
|----|-----|---------|-----------|----------|
| 1  | 高新区 | 高新老城板块  | 谦祥万华城     | 13       |
| 2  | 高新区 | 高新老城板块  | 朗悦公园府     | 12       |
| 3  | 金水区 | 花园北路板块  | 越秀天悦江湾    | 8        |
| 4  | 惠济区 | 省体育中心板块 | 万科翠湾中城    | 7        |
| 5  | 金水区 | 省体育中心板块 | 美盛臻湾一品    | 6        |
| 6  | 金水区 | 花园北路板块  | 保利缙城和颂    | 6        |
| 7  | 惠济区 | 省体育中心板块 | 招商时代锦宸+天宸 | 6        |
| 8  | 中原区 | 常西湖板块   | 华瑞紫韵城     | 6        |
| 9  | 高新区 | 高新老城板块  | 谦祥云栖      | 6        |
| 10 | 高新区 | 高新老城板块  | 金桥西棠      | 4        |
| 11 | 惠济区 | 惠济板块    | 万科民安雲河锦上  | 3        |
| 12 | 中牟  | 汽车城板块   | 万科荣成云图    | 3        |
| 13 | 惠济区 | 惠济板块    | 绿都青云叙     | 3        |
| 14 | 惠济区 | 南阳路板块   | 谦祥时光序     | 2        |
| 15 | 金水区 | 省体育中心板块 | 美盛教育港湾+中环 | 2        |
| 合计 |     |         |           | 87       |

### 3.7 项目动态—新盘动态：通派龙湖中原颂启动升筹

龙湖中原颂3月29日（周六）启动升筹，前期5万冻资约400组，当天升筹约200组，预计4月2号或3号开盘，预推1#5#6#共172套房源，目标清盘，套均280万，毛坯价格1.95-2.15万/m<sup>2</sup>



## 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

