

郑州房地产市场周报

【2025年第15期】

(04月07日-04月13日)

目录



行业动态



土地动态



规划动态



楼市成交



新盘动态

1.1 行业动态：招商建管&招商蛇口中标高新恒大城五期地块

4月9日，招商建管携手招商蛇口郑州公司成功中标郑州西美置业U01-2-02住宅地块代建管理服务，该地块位于高新区老城板块，原恒大城五期，总占地87.5亩，容积率3.0，拟将推出建筑面积约100-170m²高层及小高层产品，项目周边配套齐全，毗邻郑大实验小学（恒大城校区）；3公里范围内，覆盖高新万达、正弘汇商圈等

◆ 中标地块位于高新区老城板块，原恒大城五期，总占地87.5亩，容积率3.0，限高100米，目前开发商为高新平台公司郑州西美置业



2025-2026年郑州市区招商待入市地块

序号	地块	区域	位置	占地面积 (亩)	容积率	限高	总价 (亿元)	备注
1	郑政出〔2025〕1号 招商高雲序	惠济区	宋寨南街南、南阳路东	40.38	3.0	80	4.03	预计2025年6-7月开盘
2	招商1872二期置换地	二七区	京广路以西、南三环以北	53.27	3.2	100	4.32	与政府磋商中 预计2025年8月入市
3	郑政出〔2023〕16号	金水区	杨金路南、观礼路西	49.87	2.5	50	5.05	招商代建 预计2025年入市
4	郑政出〔2021〕76号	金水区	宝瑞路南、马林路西	84.04	2.6	50	9.86	招商代建 预计2026年入市
5	郑政出〔2023〕53号	惠济区	开元路北、桂圆路西	28.20	1.6	50	1.73	招商迎宾瑞景园 预计2026年入市
6	U01-2-02住宅地块	高新区	郁香路、白桦街	87.5	3.0	100	/	招商代建 2025年4月9日中标

2.1 土地动态一成交：电建高新颐城华曦府地块摘得，高新区再增一盘

本周大郑州成交1宗住宅用地，位于高新区高新老城板块，占地115.3亩，建面21.52万 m^2 ，容积率2.8，由河南泛悦置业有限公司（电建）合作郑州高屋置业有限公司（河南投资）底价摘得，成交楼面价4338元/ m^2 ，该地块已确定项目为“电建高新颐城华曦府”



供应日期	2025/3/1
成交日期	2025/4/7
区域	高新区（高新老城板块）
土地编号	郑政高出〔2025〕4号（网）
地块位置	药厂街北、银屏路西
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
出让年限	70、50
占地面积（亩）	115.3
计容建面（万 m^2 ）	21.52
容积率	2.8
成交价（万元）	93362
成交单价（万元/亩）	810
成交楼面价（元/ m^2 ）	4338
溢价率	0%
竞得单位	河南泛悦置业有限公司（电建）、郑州高屋置业有限公司（河南投资）

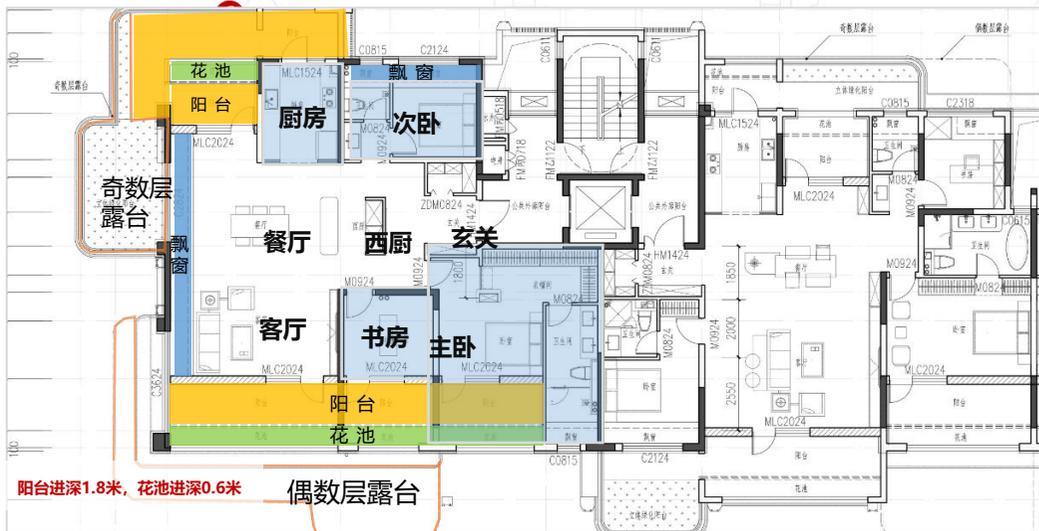
3.1 新增规划——项目：惠济区/嵩云序居（招商嵩雲序）

项目位于惠济区北三环以内南阳路板块，占地40.38亩，容积率2.99，规划3栋26-31层高层+3栋8F洋房，均为1T1户，带露台设计，精装交付，高层面积约135m²，得房率约108%；洋房面积约165m²，得房率约117-122%，一楼带院+地下室顶层跃层设计

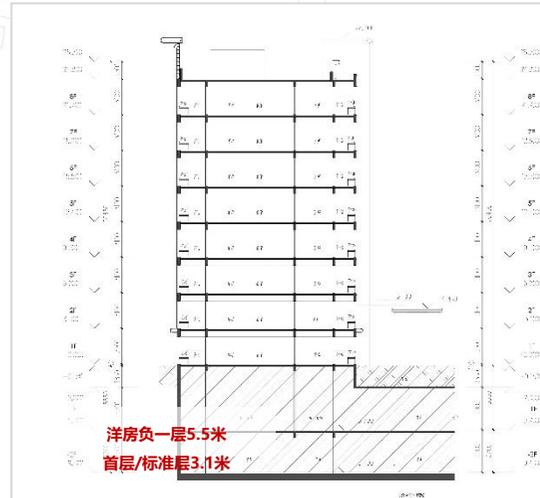


项目名称:	嵩云序居	
建设/用地单位:	郑州泰建房地产开发有限公司	
用地类别:	城市建设用地	
用地位置:	宋寨南街南、南阳路东	
总建筑面积:	117084.32 m ²	
住宅建筑面积:	84042.32 m ²	
其中	住宅	69623.91 m ²
	阳台	666.97 m ²
	立体绿化阳台 (不计容)	5128.93 m ²
	装配式奖励	2340.00 m ²
	屋面附属用房 (不计容)	282.51 m ²
容积率:	2.99	
绿地率:	35.04 %	
建筑密度:	24.99 %	
总户数:	557	
停车位:	701	
架空层:	771.61	

3号楼平层图西单元



3号楼剖面图



地块信息：郑政出〔2025〕1号（网）

使用权面积 (亩)	计容建面 (万m ²)	用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	成交时间
40.38	8.08	住宅兼商业	2.99	998	4991	0%	郑州泰建房地产开发有限公司	2025/2/27

来源：郑州市自然资源与规划局

3.2 新增规划——项目：金水区/峰境和筑（中海峯境叁号院）

峰境和筑项目位于金水区南阳路板块，占地47.6亩，容积率2.49，规划4栋26F高层分布四周，2栋5-10F洋房分布中间，产品面积段179-251m²；地块成交楼面价13713元/m²，目前释放价格高层3.2-3.4万元/m²，洋房4.2-4.4万元/m²，预计五月份展厅开放



项目名称:	峰境和筑	
建设/用地单位:	郑州海越房地产开发有限公司	
用地类别:	城市建设用地	
用地位置:	文劳路北、信息学院路东	
总建筑面积:	120465.2 平方米	
住宅建筑面积:	78215.88平方米	
其中	住宅立体绿化阳台 (不计容)	7102.92m ²
	建筑幕墙面积	223.36m ²
容积率:	2.49	
绿地率:	35.01 %	
建筑密度:	19.95 %	
总户数:	421	
停车位:	740	
架空层:	297.44m ²	



地块信息：郑政出〔2024〕35号（网）

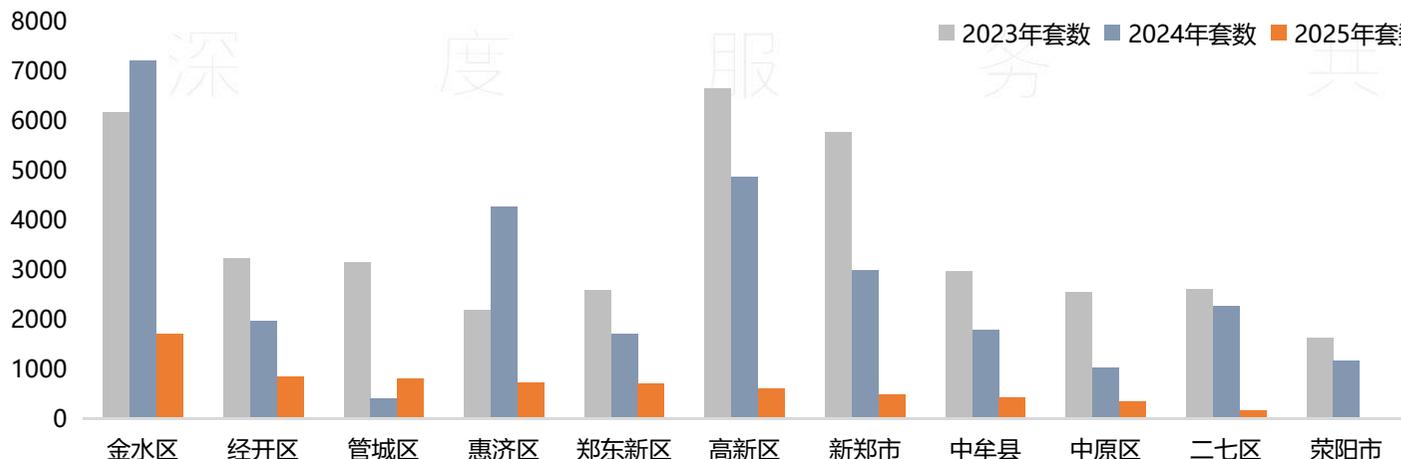
使用权面积 (亩)	计容建面 (万m ²)	用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	成交时间
47.64	7.94	住宅	2.49	2285	13713	87%	郑州中海地产有限公司	2025/2/8

4.1 楼市表现—预售前：公示项目4个，共681套房源，俩新盘即将入市 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

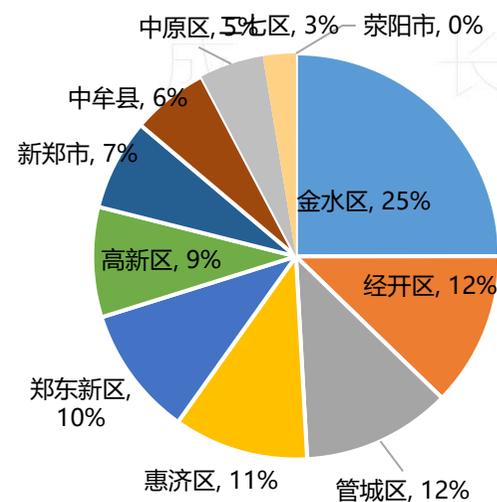
本周大郑州新增4个项目预售前公示，分别位于金水区/经开区/郑东新区/高新区，涵盖139-330㎡高层/洋房/别墅等多类产品，共计681套房源，10.55万㎡；其中润府·二期、中建·泊悦府为新盘首次取预售

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
市区	2025.4.10/2023.7.7	美盛臻湾一品	金水区/省体育中心板块	3/5#	354	5.23	住宅高层142/165/168/174㎡四房	项目占地面积40.78亩，容积率5.99，绿地率25.1%，小区内部共规划了6栋34层高住宅+2栋独栋商业，规划总户数974户	待售
	2025.4.10/2024.11.7	和谐山和府	经开区/金沙湖板块	1/2/6/9/10#	66	1.22	上叠176㎡四室两厅三卫，赠送楼台+北侧花园+负二独立车库；中叠216㎡四室两厅三卫，赠送北向花园+约80㎡地下室；下叠190㎡四室两厅三卫，赠送南向花园+约160㎡地下室；另有合院约330㎡	金沙湖八期，占地51.6亩，容积率1.19，共16栋4-5层多层建筑，全部是叠拼+合院产品，合计213套	待售
	2025.4.11/2024.12.31	SIC超级总部中心润府二期	郑东新区/高铁东板块	1/3/5#	233	3.69	高层产品139㎡、小高层产品149/179/199㎡，高层139㎡为主力户型，占比44%，其次为小高179㎡，占比38%	润府二期占地62.37亩，建面10.06万方，容积率2.42，规划6栋17F小高层(1T1)+2栋26F高层(2T2)，共473套房源，整体定位改善	待售
	2025.4.11/2024.10.9	中建·泊悦府	高新区/高新新城板块	2#	28	0.41	洋房127-188㎡	占地83.2亩，建面9.43万方，容积率1.7，规划17栋洋房，面积127-188㎡	待售
合计					681	10.55	/		

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4月第2周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)

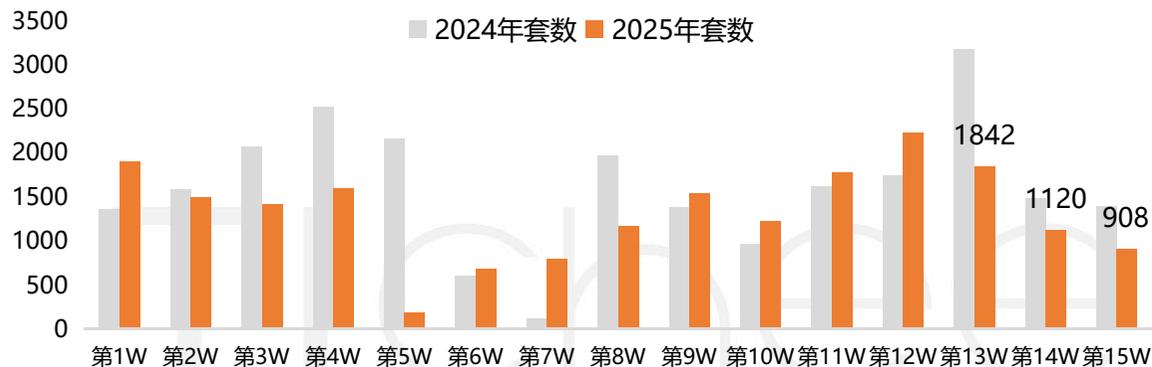


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

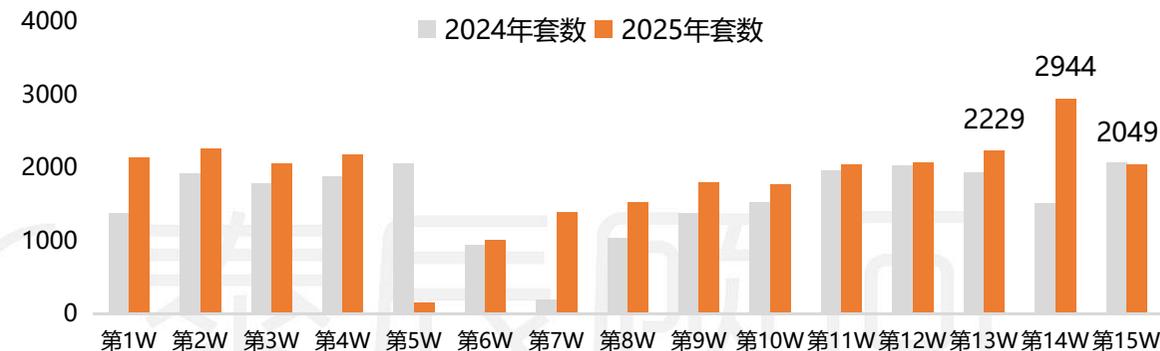
4.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-18%，二手房+17%

月初网签量环比下滑，4月2周新房网签908套，环比-19%；二手房网签2049套，环比-30%；今年累计新房网签19873套，同比-18%；二手房累计网签27625套，同比+17%

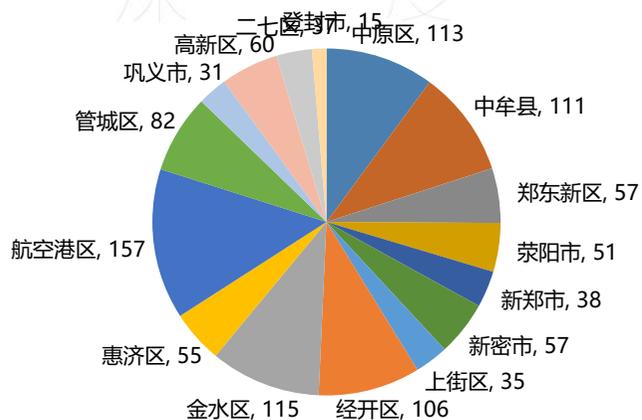
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



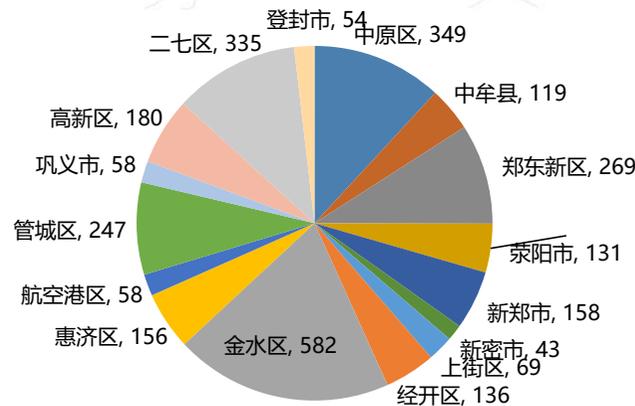
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



14W新房各区域网签套数



14W二手房各区域网签套数



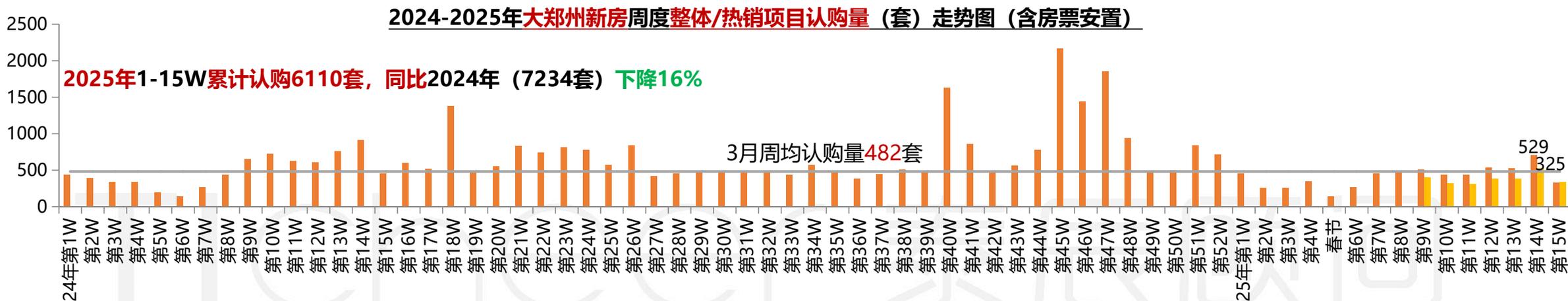
15W周日网签总套数

类型	4月7日	4月8日	4月9日	4月10日	4月11日	4月12日	4月13日	合计
新房	134	144	158	148	169	92	63	908
二手房	443	404	354	397	395	30	26	2049

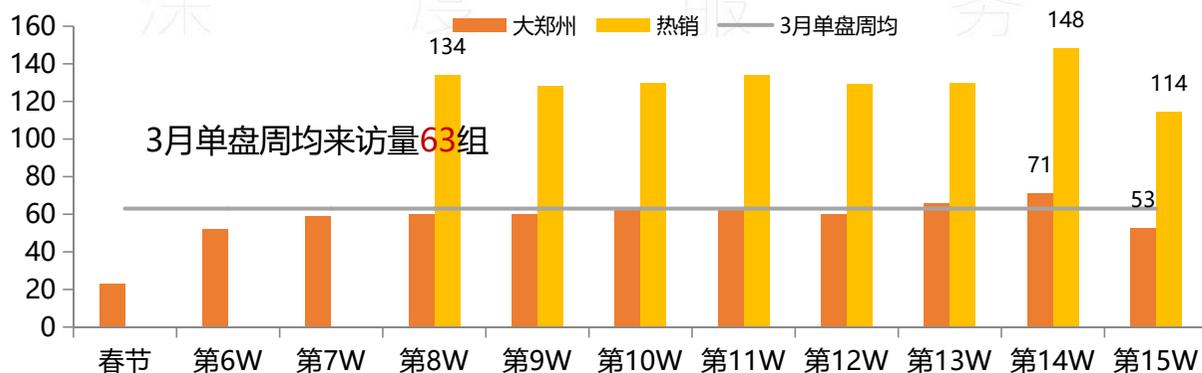
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，来源：360房产网，15W数据周期：0407-0413，各区域成交套数暂时更新至14W（0331-0406）

4.3 楼市表现—认购总量：总认购325套，剔除开盘影响环比下降39%

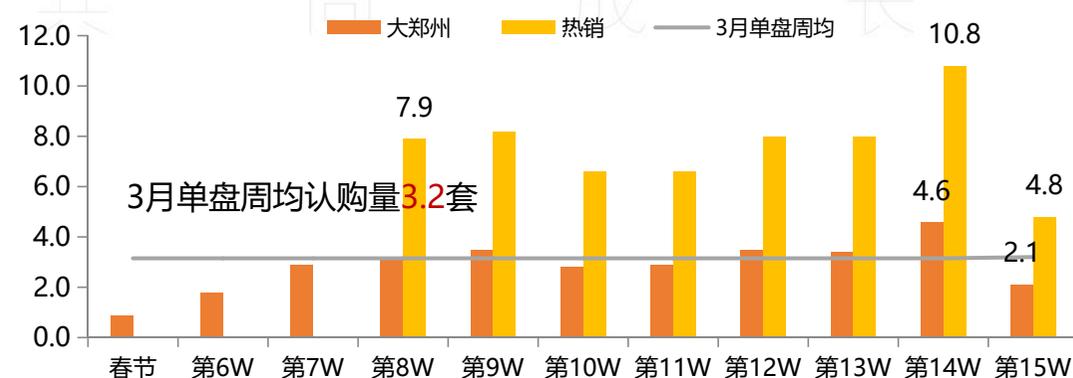
相较4月1周清明节+开盘加持，本周市场热度下降，叠加周六日大风天气，客户到访量进一步下滑，成交及转化率下跌；总认购325套，环比下降54%，剔除开盘影响环比下降39%；其中热销项目50个，成交230套，占总成交71%



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：4月2周 (4.07-4.13)，大郑州实际监控在售项目154个；热销项目50个，区域包含市内八区+近郊四区 (中牟、新郑、荥阳、港区)

4.4 楼市表现—认购榜单：TOP15成交环比上周榜单总量下降45%

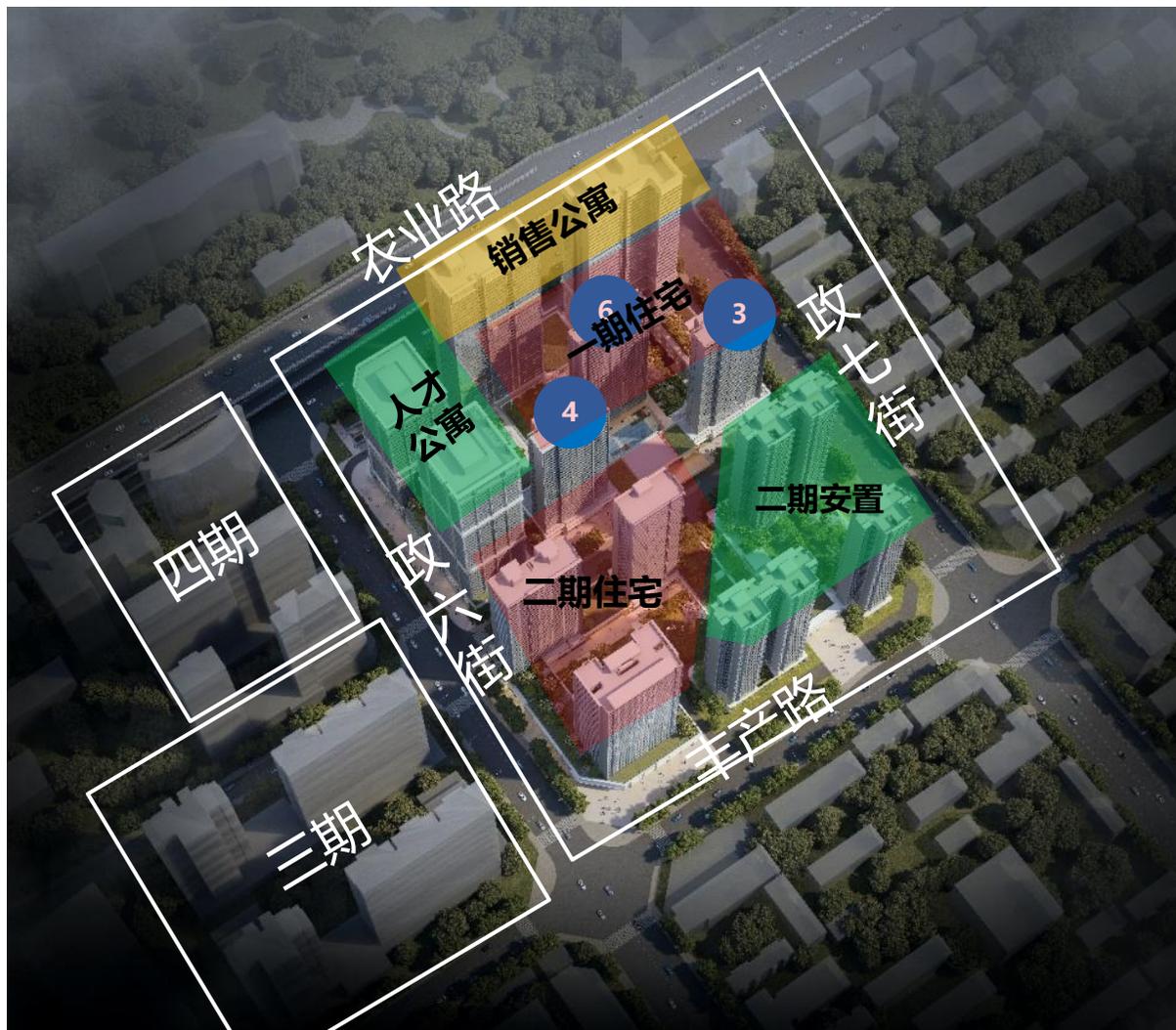
本周市场销售排名TOP15项目共成交141套（上周421套，剔除开盘257套，环比-45%），TOP3门槛11套，TOP10门槛8套，处于近四周最低水平；连续四周上榜项目5个，以分销提佣/高佣+特价房+高性价比转化成交

2025年4月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换）

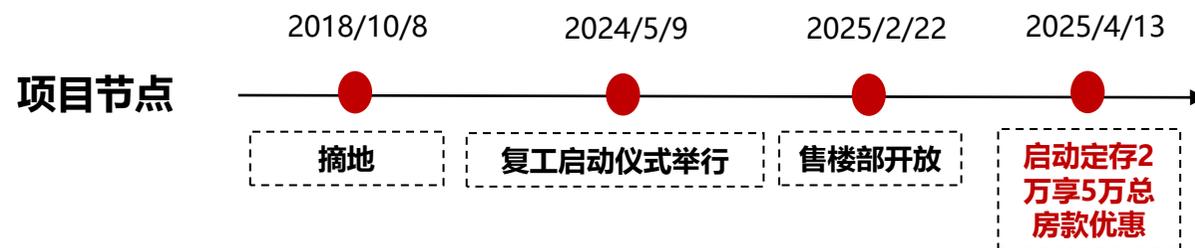
排名	近四周连续上榜	区域	板块	项目	热销分析	近四周成交走势(套)	本周成交(套)	环比	售价(元/㎡)	政策/分期/分销		
1	√	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	产品+分销聚焦		18	-33%	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14500	①拼团优惠1%，限时特惠2%，送家电壕礼②10套特惠房源，限时抢购；成交砸金蛋赢专属壕礼，分销：58/贝壳，2%，全民佣金1%		
2	×	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	低首付+性价比+涨价逼定		14 (房票2)	-26%	三期价格14000-15500	限时特惠98折，分销：贝壳/58/朴邻2.5%，首付5%，月供利息贴息(12个月)		
3	×	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	分销高佣+低首付+特价房		11	-42%	11500-14500 (4#北户89㎡，成交价9XXX)	分销贝壳：7%-8%，成交奖：8000-15000元/套；首付2万，剩余全贷		
4	×	金水区	国贸板块	金投豫发豫园	清盘额外99折		10	0%	高层18500-20000 小高20000-22500 (毛坯)	3000元丹尼斯购物卡，清栋特惠99折，178XX元起，限时额外优惠98折，分销：贝壳，58，2-2.5%，全民1.7%		
5	×	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	产品+性价比		9 (房票5)	-18%	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	大客户答谢专场5套拼团一口价，分销：贝壳/58/朴邻2.5%		
6	√	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		9	-31%	10300-14000 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		
7	×	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	低首付+分销高佣+房票		9 (房票3)	-36%	10300-14000 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		
8	√	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	产品+特价房+提佣		9 (房票2)	-40%	高层毛坯16300-18500	①一期现房3套一口价房源②二期特价房157XX元起，楼王清栋至高享15万限时补贴，教育系统团购额外专享物业费权益；分销：贝壳/58，2.5-3%，全民推荐1.8%		
9	×	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	送装修		9	125%	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		
10	×	中原区	常西湖板块	裕华城	分销高佣+送装修		8	-33%	高层毛坯11500-12000 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%		
11	×	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	高佣+特价刺激		8 (房票1)	0%	126和151㎡17400，174㎡18500	分销：周六贝壳独家，点位4-4.5%，全民和老带新1.5%；5套特价房，176XX元/㎡起，每平立减888元，车住同售额外优惠1%，5万网签，剩余首付交房前付清		
12	√	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	产品+特价房		8	-43%	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特惠2%；		
13	×	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	产品		7	-30%	高层17300-18600洋房23000-25000 (精装标准层)	无		
14	×	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	特价+高佣		6 (房票4)	-45%	3期雅园高层毛坯11500起，4期天园11000-12500	分销：贝壳，5万/套		
15	√	管城区	十八里河板块	商都阜园	分销高佣+送装修		6	-63%	10550；6#90㎡一口价10300，120㎡一口价11100，	无分期；分销情况：58爱房&贝壳，佣金5%-5.5%-6% (20套、30套)；特价房+送圣都整装+家装礼+送负二车位		
数据来源：泰辰市场监控中心合计							/	/	141	-31%	/	/

5.1 新盘动态：绿城·锦棠天地（基础信息）

位于金水区二环内国贸板块，一号地总占地78亩，容积率6.9，分两期开发，一期规划3栋32/33F高层，两栋41层公寓，另外2栋人才公寓由政府回收，其中一期住宅共三个户型，117-120m²/135m²三房、155m²四房；预计于25年5月左右首开，价格暂未释放；公寓释放两个户型42m²一室/75m²两室，销售时间不定，二期面积段约120-242m²

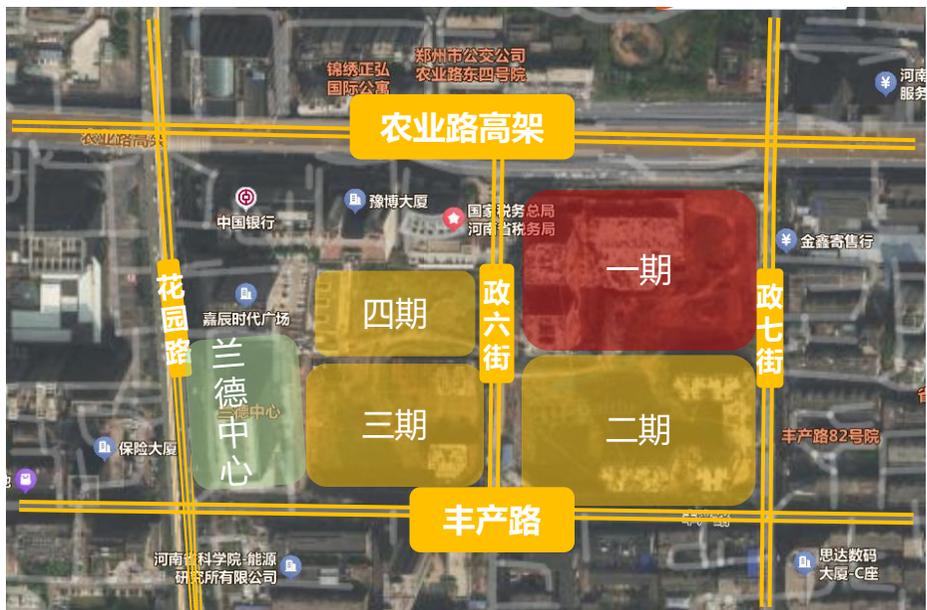


开发商	绿城&中交联合体联合开发
项目位置	花园路与农业路东200米（东关虎屯）
项目概况	分四期开发，一二期各三栋高层住宅，后期待定
项目规划	绿城海棠系，一期三栋住宅部分占地25亩
交房标准	毛坯封窗交付，预计2027年下半年交房
容积率	整体6.9
项目产品	一期三栋高层，均为1单元2T4户，32/33层，住宅三个户型117-120m ² 三室两厅两卫；135m ² 三室两厅两卫；155m ² 四室两厅两卫
销售价格	暂未释放，预计毛坯2万+
开盘时间	预计2025年五一前后
交付时间	预计2027年下半年交房
销售团队	自销（销售约15个人）



5.1 新盘动态：绿城·锦棠天地（土地信息）

总占地面积约135亩，总建筑面积约80万平方米，容积率6.45，是集住宅、公寓式住宅、商务公寓、商业等为一体的全业态城市综合体；其中一号地关虎屯新天地于2018/10/8摘地，占地78亩，总建筑面积36.01万m²，容积率6.9，楼面价3115元/m²，目前由绿城&中交筹资重启建设，案名绿城·锦棠天地，后期地待定



项目名	单位	数量	计算依据	备注	
规划用地面积	m ²	52192.13	控规批复: 52192.13m ²		
总建筑面积	m ²	499526.86			
地上总建筑面积	m ²	359615.79	容积率<6.9 <360125.697m ²		
其中	商业面积	m ²	56795.09	<地上总建面X18% <64730.84m ²	商业面积(含商业连廊) 占地上总建筑面积百分比16.9%
	商务办公面积	m ²	226074.45		
	住宅面积	m ²	68260.65	<地上总建面X19% <68327.00m ²	
	商业连廊面积	m ²	3601.95		
	社区便民店	m ²	251.77	1#3#4#5#地块之和>1000m ²	9#楼1、2层33轴与4轴处
	物业管理用房	m ²	1720.68	1. >总建面X4%且地上面积>80% 2. 地上地下合计>1998.11m ²	3#楼4、5层9轴与7轴 10#楼1、2层21轴与23轴
	消防控制室	m ²	268.44		1#楼1层5轴与7轴处, 3#楼1层5轴与7轴处, 5#楼1层12轴与14轴处, 9#楼1层19轴与21轴处

住宅总户数	户	618		
住宅总人数	人	1978		
机动车位数量	辆	3405		
其中	地上	普通机动车位	辆	0
	地上	充电机动车位	辆	0
	地下	普通机动车位	辆	2925
	地下	充电机动车位	辆	480
非机动车位数量	辆	10640		

摘地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	建筑规模(万m ²)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m ²)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)	买受人	备注
2018/10/8	郑政出[2018]11号(网)	丰产路北、政七街西	金水区	商业兼住宅	78	6.9	36.01	56090	112165	1433	3115	112165	0%	1433	3115	河南大树置业有限公司	关虎屯城改

5.1 新盘动态：绿城·锦棠天地（项目配套）

项目地段优越，位于金水核心区花园路与农业路交汇处，配套优质醇熟，1公里内30余家省厅级政务单位，紧邻国贸360，地铁2号线（关虎屯站），郑州动物园、以及农科路小学等优质配套；政、商、文、教、医配套齐全



配套	名称	距离 (km)
交通	地铁2号线（关虎屯站）	0.4KM
	农业快速路	项目北侧紧邻
	花园路	项目西侧紧邻
	丰产路	项目南侧紧邻
	政七街	项目东侧紧邻
医院	省人民医院	1.2KM
	胸科医院	1.8KM
商业	国贸360	临近
	正弘城	1.2KM
	万达坊	1.2KM
	丹尼斯百货	临近
	关虎屯生活广场	临近
	农科路小学	0.8KM(预计签约)
教育	文化路一小	1.5KM
	纬五路一小	1.2KM
	省实验中学	1.5KM
	郑州八中	1.5KM
	郑州47中	2.4KM
	郑州动物园	紧邻
景观休闲	关虎屯游园	0.4KM
	河南省博物院	0.1KM

5.1 新盘动态：绿城·锦棠天地（户型配比）

一期共计规划3栋32/33层2T4户高层住宅；368户，户型面积117-155m²；
2栋超高层公寓41F总高140米，面积42-75m²；另外两栋为人才公寓

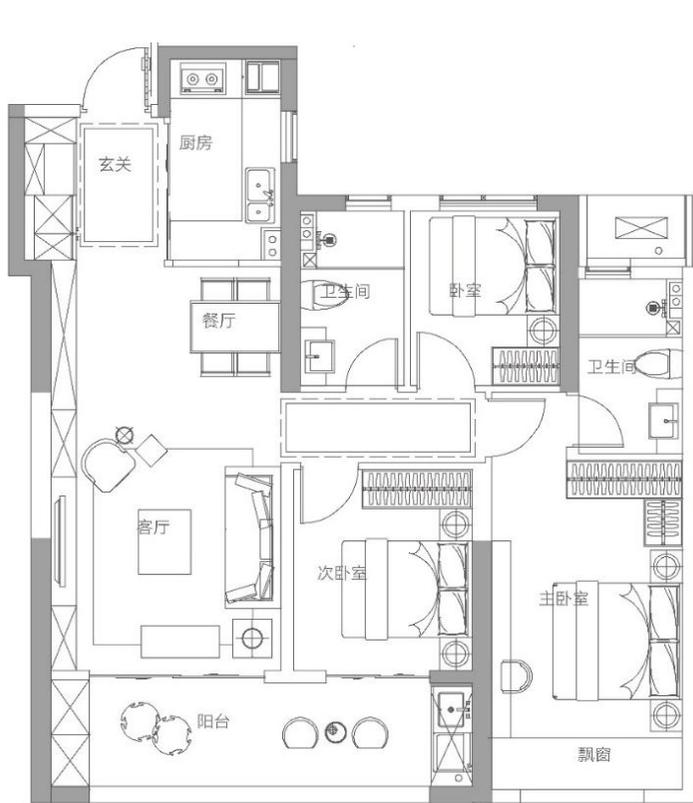


物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积 (m ²)	户型	套数
一期住宅	3# (1-2层 底商)	1	2T4	32	135+117-120*117- 120+135	117-120	三室两厅两卫	60
						135	三室两厅两卫	60
	4# (1-2层 底商)	1	2T4	32	135+117-120*117- 120+135	117-120	三室两厅两卫	60
						135	三室两厅两卫	60
	6# (一层 架空层)	1	2T4	33	155+117-120*117- 120+155	117-120	三室两厅两卫	64
						155	四室两厅两卫	64
合计								368
二期	120-242m ²							250
总计								618

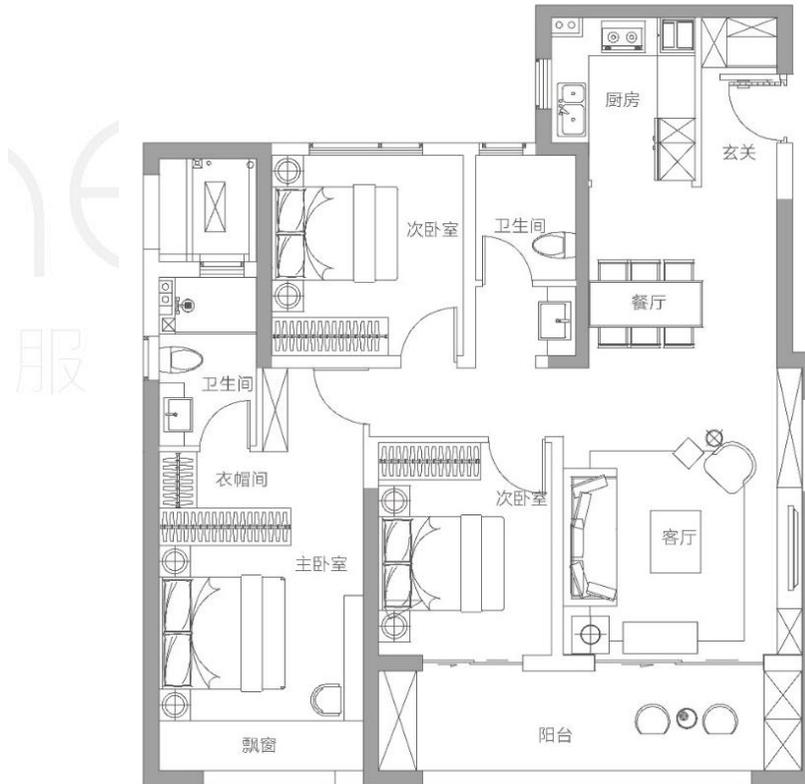
5.1 新盘动态： 绿城·锦棠天地（户型配比）

综合得房率85%，阳台半赠送；户型均为三开间朝南；南向客厅次卧南联大阳台，整体格局方正，居住舒适度高；后期全封闭阳台交付，保证高颜值立面

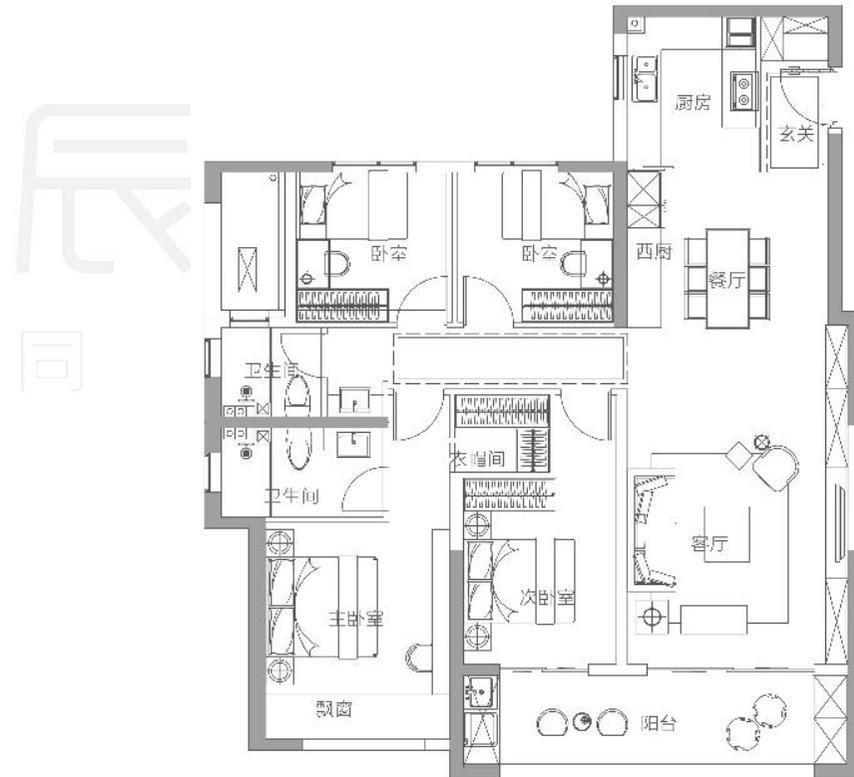
117-120m²三室两厅两卫



135m²三室两厅两卫



155m²四室两厅两卫



5.1 新盘动态：绿城·锦棠天地（立面公区）

项目承袭绿城海棠风格，公建化立面，以高级灰为基调，搭配“超纤细”的金属铝板和精心的幕墙节点，颜值较高



金水核心区二环内+主城芯，70万方地标综合体，集高端住宅、公寓、商业街区等多元功能于一体的复合型都会生活场

优势

- **房企品牌：**“绿城”联合“中交”双强运作，项目安全性有保障；另外沿袭绿城“海棠风格”风格，项目外观颜值较高
- **产品设计：**项目首个地块分为两期开发，一期共计规划3栋32/33层2T4户高层住宅，368户，户型面积117-155m²；综合得房率85%，阳台半赠送，封窗交付
- **户型方面：**户型均为三开间朝南；南向客厅次卧南联大阳台，整体格局方正，居住舒适度高；后期全封闭阳台交付，保证高颜值立面，另外2栋超高层公寓41F总高140米，面积42-74m²；项目二期具体产品未公示，面积段120-242m²
- **公区配置：**售楼部位于临路人才公寓楼栋，一共三层，并且打造实景下沉景观区，后期直接对内使用，一期6#楼一层架空，后期用作业主休息
- **配套价值：**项目地段优越，位于金水核心区花园路与农业路交汇处，配套优质醇熟，1公里内30余家省厅级政务单位，紧邻国贸360，地铁2号线（关虎屯站），郑州动物园等优质配套；政、商、文、教、医配套齐全，后续项目预计签约农科路小学

劣势

- **产权缩水、高容、商住混合，改善素质不够纯粹：**项目为老盘新生，2018年摘地，预计2027年毛坯交付，产权周期缩短；其次容积率较高，景观发挥有限，居住舒适度打折，公寓/人才公寓/安置/商业混合，居住氛围不够纯粹，整体改善素质不足

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

