

郑州房地产市场周报

【2025年第16期】

(04月14日-04月20日)

目录



行业动态



规划动态



楼市成交

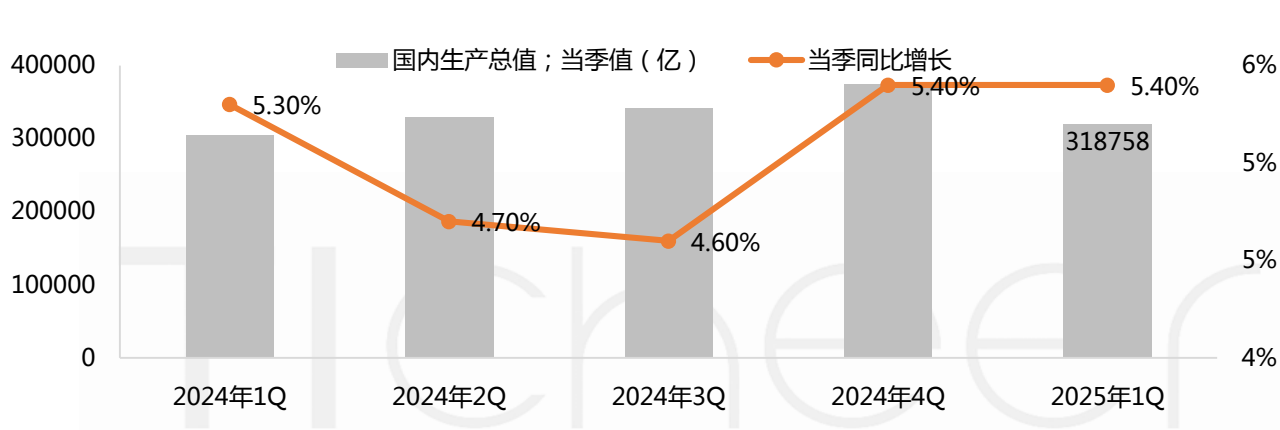


新盘动态

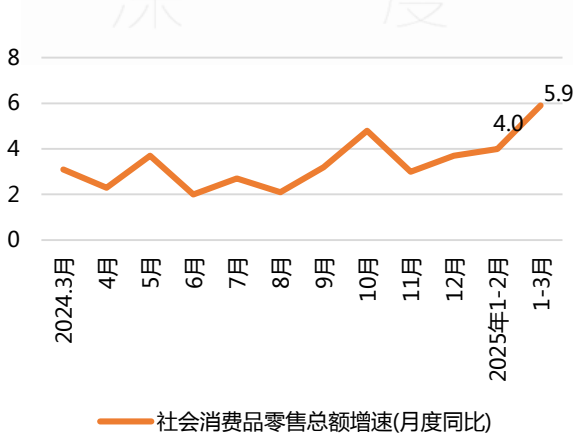
1.1 行业动态：一季度国内生产总值318758亿元，同比增长5.4%

整体上看，受一揽子增量政策持续推进、外需保持较强韧性等带动，一季度宏观经济保持较强增长动能，GDP同比增速达到5.4%，超出市场普遍预期

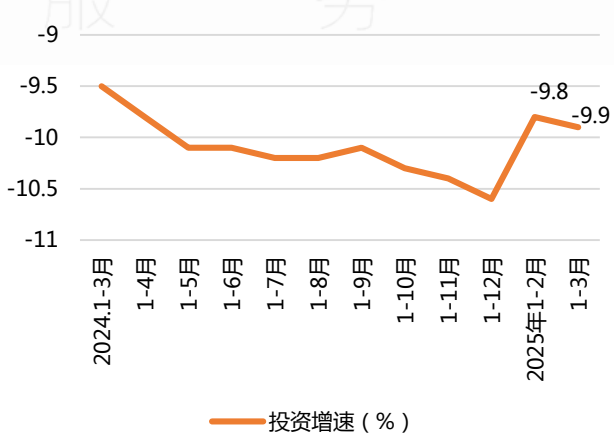
2024-2025年分季度GDP及增速表现



商品消费增速持续加快



一季度房地产投资降幅收窄



2025年一季度主要统计数据

指标	1-3月	
	绝对量	同比增长 (%)
国内生产总值 (亿元)	318758	5.4
第一产业	11713	3.5
第二产业	111903	5.9
第三产业	195142	5.3
规模以上工业增加值	...	6.5
服务业生产指数	...	5.8
固定资产投资 (不含农户) (亿元)	103174	4.2
分产业		
第一产业	2081	16
第二产业	36141	11.9
第三产业	64952	0.1
全国建筑业总产值 (亿元)	57723	2.5
全国建筑业房屋建筑施工面积 (亿平方米)	83.1	-9.4
六、房地产开发		
房地产开发投资 (亿元)	19904	-9.9
房屋施工面积 (万平方米)	613705	-9.5
房屋新开工面积 (万平方米)	12996	-24.4
房屋竣工面积 (万平方米)	13060	-14.3
新建商品房销售面积 (万平方米)	21869	-3
新建商品房销售额 (亿元)	20798	-2.1
商品房待售面积 (万平方米)	78664	5.1
房地产开发企业本年到位资金 (亿元)	24729	-3.7
社会消费品零售总额 (亿元)	124671	4.6
进出口总额 (亿元)	103013	1.3
出口额	61314	6.9
进口额	41700	-6
全国城镇调查失业率 (%)	5.3	0.1(百分点)
全国居民人均可支配收入	12179	5.6

数据来源：国家统计局

2.1 新增规划——项目：金水区/观越华庭

项目位于金水区中心区板块（二环内），占地31.38亩，容积率2.52，规划2栋11-15F小高产品，4栋24-26F高层产品，设计面积段120-160平四代宅。地块成交楼面价6801元/m²，核心卖点：金水老城核心地段+ 学区（优胜路小学 + 七中）+ 四代创新产品



地块信息：郑政出〔2024〕25号（网）

使用权面积（亩）	计容建面（万㎡）	用途	容积率	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	溢价率	买受人	成交时间
31.38	5.28	住宅兼商业	2.52（住宅2.49）	1179	6801	0%	郑州轨道石桥房地产开发有限公司	2024/12/6

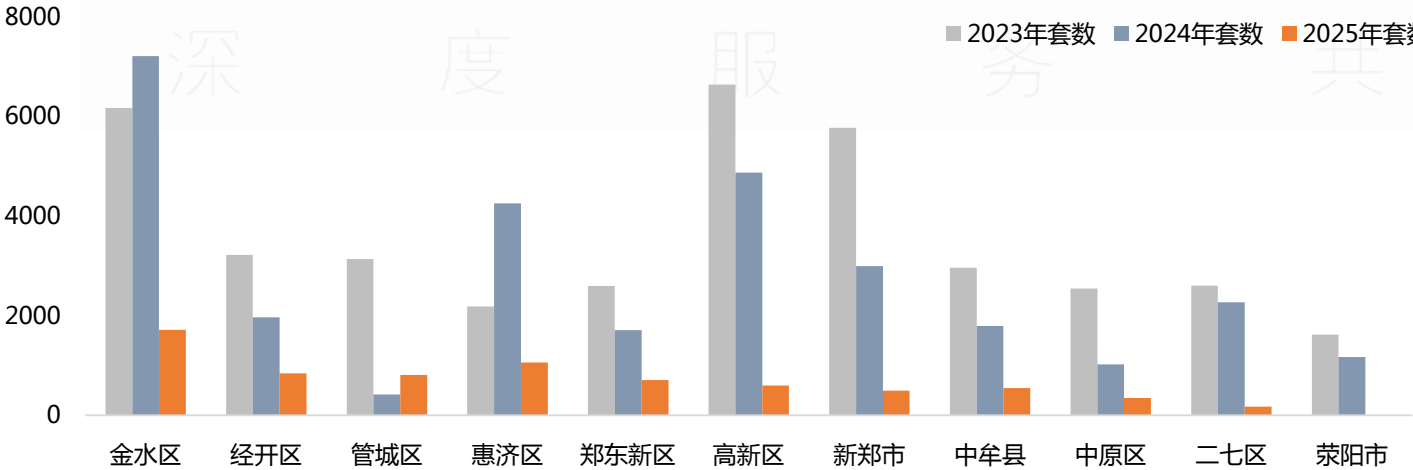
项目名称：	观越华庭	
建设/用地单位：	郑州轨道石桥房地产开发有限公司	
用地类别：	城市建设用地	
用地位置：	优胜南路南、南阳路东	
总建筑面积：	88326.05㎡	
地上总建筑面积：	67276.74㎡	
计容建筑面积：	528227.73㎡	
住宅建筑面积：	50625.71㎡ 其中不含装配式奖励面积:计入装配式奖励面积后住宅总建筑面积，为52204.26m*(含半面积阳台4899.24m)	
其中	架空层面积	817.95㎡
	绿化阳台	9028.43㎡
容积率：	2.52	
绿地率：	35.01 %	
建筑密度：	29 %	
总户数：	337户	
停车位：	356个（本项目为轨道交通上盖物业综合开发项目，其停车指标可按照配建标准作20%的折减）	

3.1 楼市表现—预售前：公示项目2个，共452套房源

本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于惠济区/中牟县，涵盖100-143㎡高层产品、洋房143㎡产品，共计452套房源，5.52万㎡

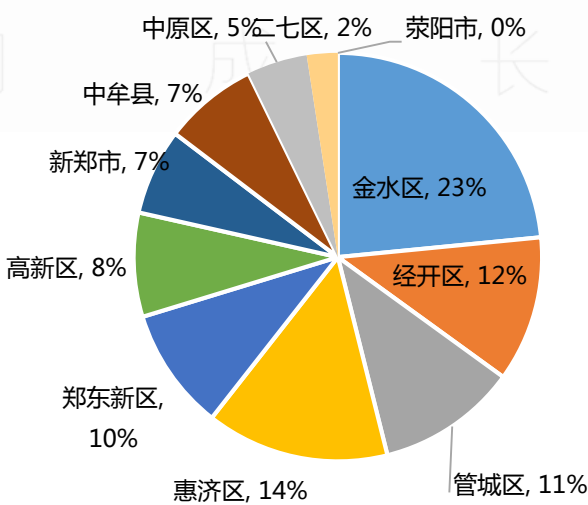
区域	公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.4.17/2023.2.7	万科民安雲河锦上	惠济区/惠济板块	3#	269	3.26	高层102/119/123㎡三房、130/143㎡四房	毛庄城中村改造用地，占地178.98亩，容积率2.99，规划11栋高层，12栋洋房，共2848户，精装交付	待售
				23/25#	57	0.83	洋房143㎡四房		待售
近郊	2025.4.14/2021.1.25	星联花溪府	中牟县/绿博板块	8#	126	1.43	9栋18F高层，规划产品100/119/130㎡三室和143㎡四室	占地面积约60亩，建筑面积约9.7万，容积率2.48，项目由9栋18层小高层组成，规划户数828户，毛坯交付	待售
合计					452	5.52	/		

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（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

2025年截至4月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

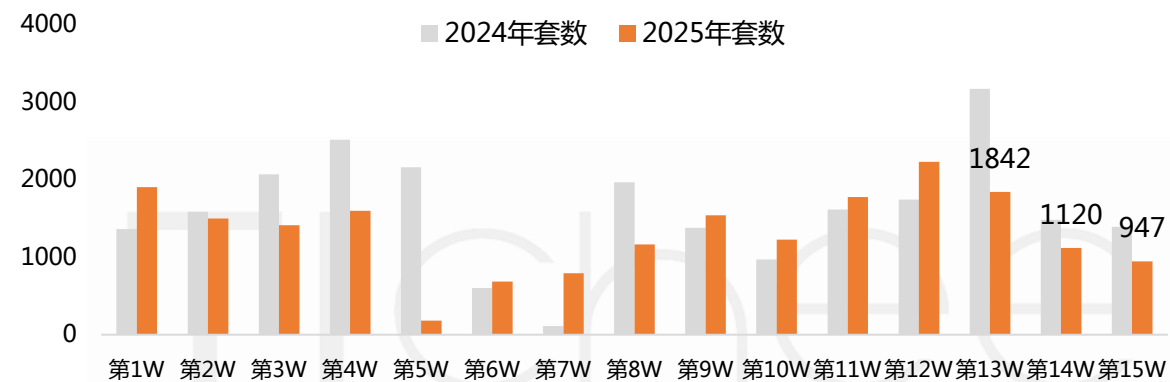


3.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-17%，二手房+17%

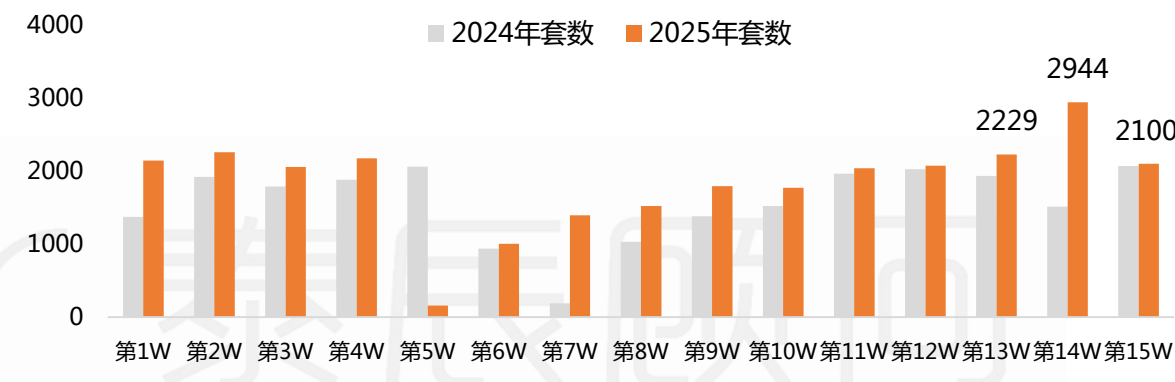
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

月初网签量环比下滑，4月2周新房网签947套，环比-15%；二手房网签2100套，环比-29%；今年累计新房网签19912套，同比-17%；二手房累计网签27676套，同比+17%

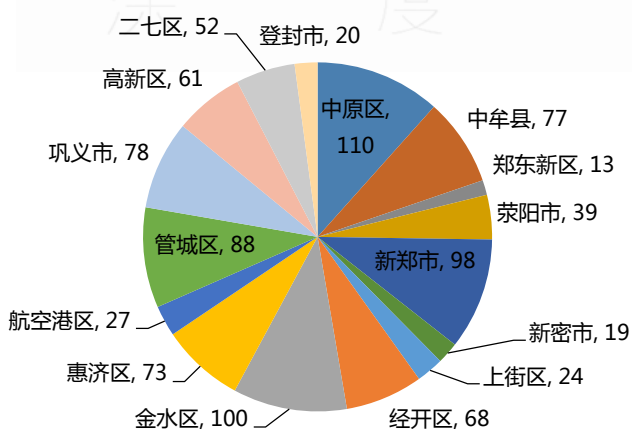
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



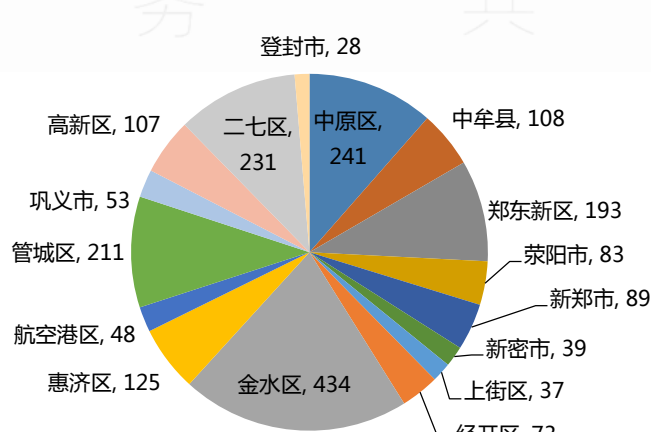
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



15W新房各区域网签套数



15W二手房各区域网签套数



15W-日网签套数表现

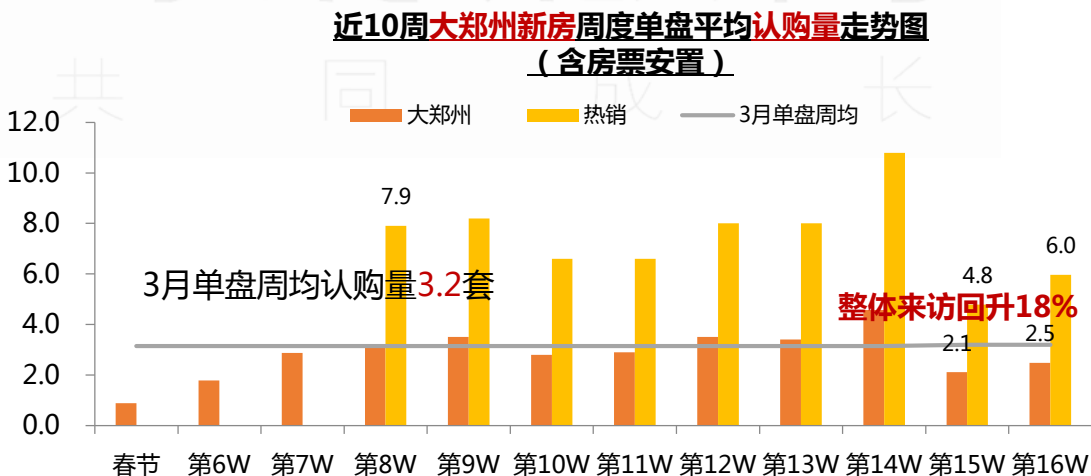
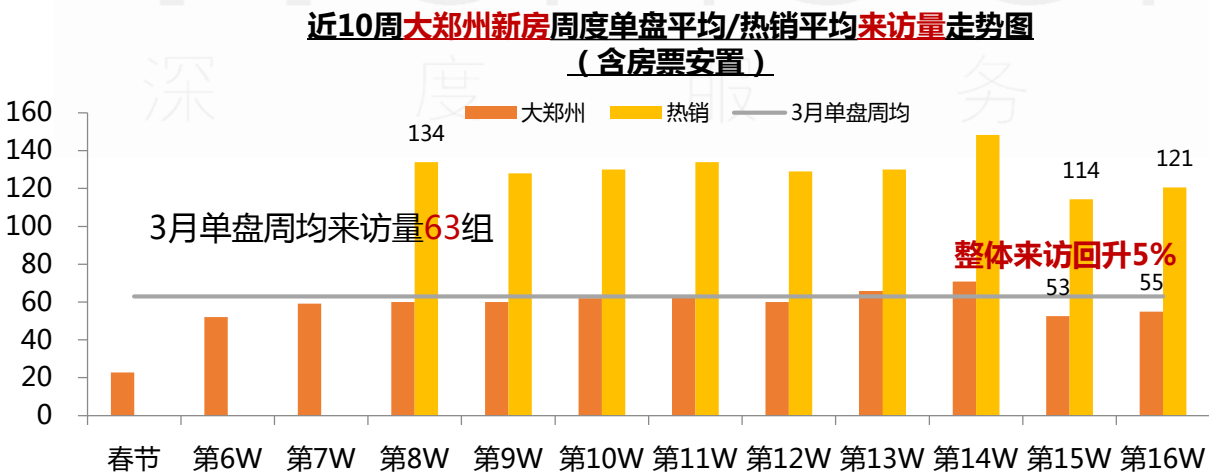
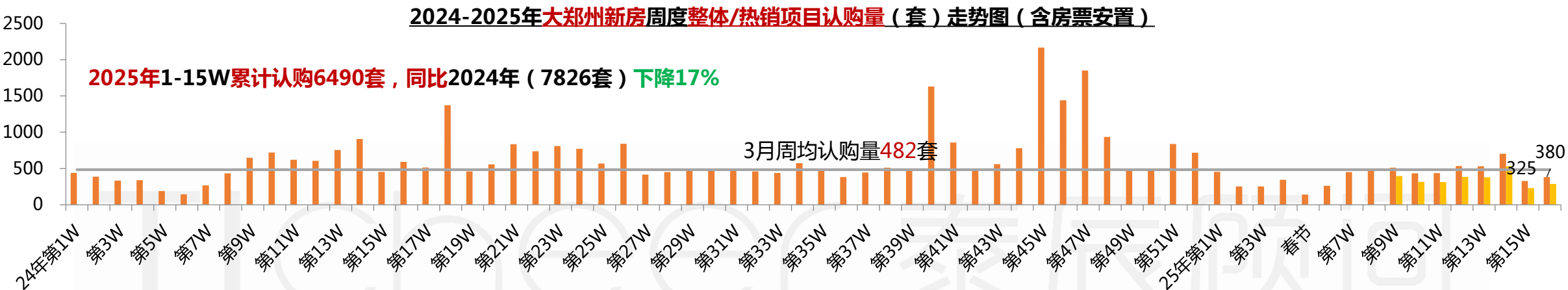
类型	4.7	4.8	4.9	4.10	4.11	4.12	4.13	日均
新房	134	144	158	148	169	92	63	130
二手房	443	404	354	397	395	30	26	293

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，各区域成交套数暂时更新至15W（0407-0413）

3.3 楼市表现—认购总量：临近关键节点，典型项目政策频出，访交回升

icheer 泰辰顾问
度 服 务 共 同 成 长

临近五一，典型项目营销发力，提前抢收客户，推动整体访交回升；本周总认购380套，环比上涨17%；其中热销项目50个，成交286套，环比上涨24%，占总成交75%



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：4月3周（4.14-4.20），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）

3.4 楼市表现—认购榜单：TOP15成交环比+38%，典型项目营销加强

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周市场销售排名TOP15项目共成交194套（上周141套） 环比+38%，主要受龙湖中原颂加推热销影响，其次典型项目促销加码带动；电建洛悦融园/豫发豫园清盘促销；招商时代/美盛项目持续高佣+特价输出

2025年4月3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	×	中原区	碧沙岗板块	龙湖中原颂	位置+产品+加推		43	/	高层毛坯17000-20500	贝壳，0.7%，开盘优惠2%
2	×	管城区	航海路板块	电建洛悦融园	特价房+送车位		15	650%	高层毛坯18000-21500 特价房16000起步	本周99-129㎡特价房楼层可选15000元/㎡起，5#加6万送车位，分销1.8%
3	✓	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	位置+性价比		13	-28%	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14500	①拼团优惠1%，限时特惠2%，送家电礼包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%
4	×	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	房票+工抵房+高佣		13	44%	二期三期：12800-14500（毛坯）	①二期143m包装15套工抵房口径，成交价14000元/㎡起，128和143正常客户佣金4%
5	×	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	高佣+特价刺激		13 （含房票1套）	63%	126和151㎡17400，174㎡18500	5套特价房，175XX元/㎡起，每平立减888元，10套1A#特价房，总裁签售一口价，成交客户，可抽取10g足金金条，分销100元带看奖，18-20号成交2套以上第一名门店，奖励5张喜来登餐券，贝壳独家，4-4.5%
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		12	33%	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	×	金水区	国贸板块	金投豫发豫园	清盘特价+成交优惠		12	20%	高层18500-20000 小高20000-22500（毛坯）	分销成交奖1万元丹尼斯购物卡，限时特惠98折，实景示范区、精装样板间预开放，178XX元起，贝壳，58，2-2.5%
8	×	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	产品+性价比+房票		11 （含房票7套）	22%	高层精装12000-14000， 洋房精装18600-19000	大客户答谢专场5套拼团一口价，分销：贝壳/58/朴邻2.5%
9	×	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	位置+性价比		10	233%	三期毛坯高层13500-14000，二期 瑜公馆11000-12000	无首付分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
10	✓	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	分销高佣+低首付+特价房		10	-9%	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
11	×	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	特价+高佣		9 （含房票6套）	50%	3期雅园高层毛坯11500起，4期天 园11000-12500	分销：贝壳，5万/套
12	✓	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		9 （含房票2套）	-36%	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）
13	×	中原区	常西湖板块	裕华城	分销高佣+送装修		8	0%	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%
14	✓	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	产品+特价房		8 （含房票2套）	-11%	高层毛坯16300-18500	①五一提前购，到访送会所2千积分，二期特价房157XX元起，143㎡楼王清栋至高享15万限时补贴，额外专享6千物业费权益
15	✓	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	产品+特价房		8	0%	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%；
合计							194			

数据来源：泰辰市场监控中心

3.5 龙湖中原颂一加推表现：推出52套，当天去化43套，去化率83%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

4月16日推出高层3#西单元，129/143㎡四房，合计推出房源52套，去化43套，去化率83%，成交均价毛坯17000-20500元/㎡

- ◆ 加推时间：2025年4月16日
 - ◆ 推售房源：推出高层3#西单元合计房源52套（毛坯交付）
 - ◆ 推售户型：129㎡四室两厅两卫、143㎡四室两厅两卫（综合得房率109-115%）
 - ◆ 成交价格：毛坯17000-20500元/㎡
 - ◆ 去化情况：总推房源共计52套，当天去化43套，去化率83%
 - ◆ 蓄客情况：无
 - ◆ 优惠政策：优惠2%
 - ◆ 分销政策：贝壳，0.7%
 - ◆ 首付分期政策：无首付分期
 - ◆ 加推分析：本次去化效果好
- 1）中原区核心二环位置，毗邻市/区政府，周边多个一流学院环绕；
- 2）配套完善，紧邻地铁5号线/10号线市中心医院站（距离0.4公里）、1号线五一公园站（距离约1.4公里）；临近中原万达、探10里等商业配套；距离市中心医院仅0.7公里；
- 3）区域内首个四代住宅产品，全屋高赠送+南侧6.1米层高空中花园，得房率达到109-115%，3月29日售楼部开放同时实景展示社区大门/会所/景观/车库等；
- 4）本次为首开后取证加推（4月11日取预售证），前期首开累积客户充足，加推效果依旧表现较好。

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	推出套数	去化套数	去化率	成交价格
高层	3#	2D	2T2	26F	129	四室两厅两卫	26	19	73%	17000-19500
					143	四室两厅两卫	26	24	92%	19000-20500
合计							52	43	83%	17000-20500



129㎡四室两厅两卫



143㎡四室两厅两卫

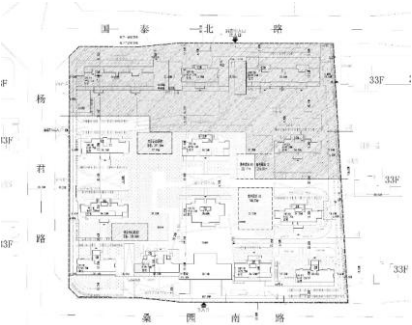


4.1 新盘动态：金投•天宝府（基础信息）

马李庄城改项目，由华润代建代销，位于金水老城区沙门板块，国泰北路南、杨君路东，占地约54.88亩，土地降容至3.48，绿地率25%，周边有农科路小学国泰校区，郑州76中、配套完善



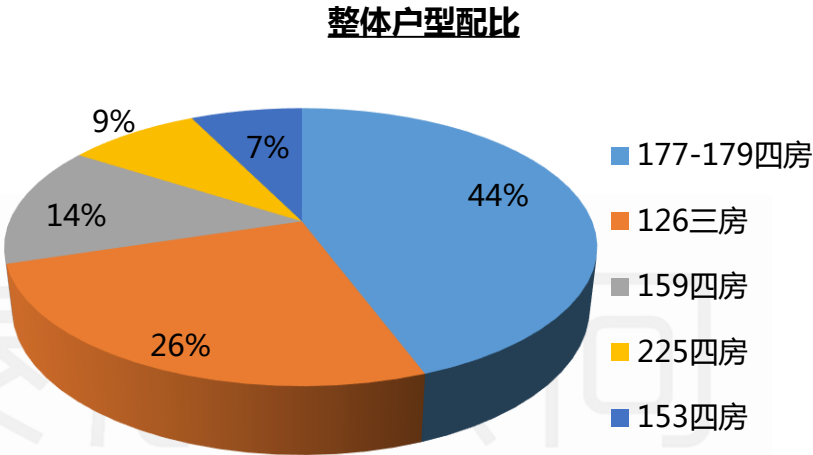
位置	郑州市金水区花园路与国泰路向东约300米		
占地面积 (亩)	54.88	容积率	土地容积率4.0 产品规划3.48
总建筑面积 (万㎡)	总建筑面积16.24万㎡ 住宅12.13万㎡	开发商	金水投资集团&润地管理（华润置地代建品牌）
绿地率	25.05%	总户/车位	746/842
物业类型	高层126-225㎡	装修情况	毛坯
配套（商业）	正弘城、万达坊（1.8KM）		
配套（学校）	农科路小学、76中学（临近）		
交通	2号线、4号线换乘站沙门站（0.73KM）		
核心卖点	中原宋式第一府，153-225㎡宋韵传玺大宅		
销售节点	2025年4月14日展厅开放		



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
金水区/沙门板块	郑政出〔2023〕37号（网）	54.88	14.64	住宅兼商业	4.0	68899	68899	1255	4708	河南金瑚龙泰置地有限公司	2023/12/12

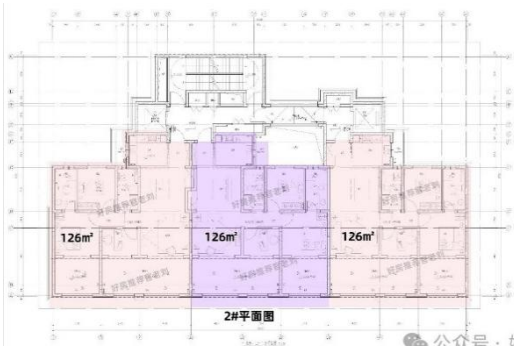
4.1 新盘动态：金投•天宝府（户配信息）

规划9栋19-33F高层，2栋13-16F小高，2栋7F洋房，分两期开发；一期面积段126-225㎡，共5个户型，全部独栋单元设计；177-178㎡四房为主力面积，占比44%，定位改善

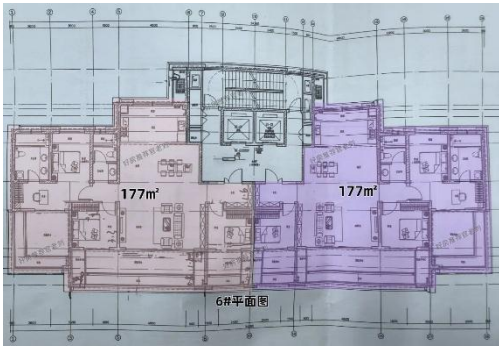


期数	楼栋	层数	单元/梯户	面积㎡	户型	户数	占比
一期	1	7F	1/1T2	153+153	四室两厅三卫	14	4%
	2	33F	1/2T3	126+126+126	三室两厅两卫	96	26%
	3	26F	1/2T2	159+159	四室两厅三卫	52	14%
	5	7F	1/1T2	153+153	四室两厅三卫	13	3%
	6	20F	1/2T2	179+179	四室两厅三卫	40	11%
	7	16F	1/2T2	225+225	四室两厅三卫	32	9%
	8	19F	1/2T2	179+179	四室两厅三卫	38	10%
	9	13F	1/2T2	177+177	四室两厅三卫	26	7%
	10	32F	1/2T2	179+179	四室两厅三卫	61	16%
合计一期						372	100%
二期	11	33F	二期374户				
	12	33F					
	13	32F					
	15	32F					
合计						746	/

2#楼平面图



6#楼平面图



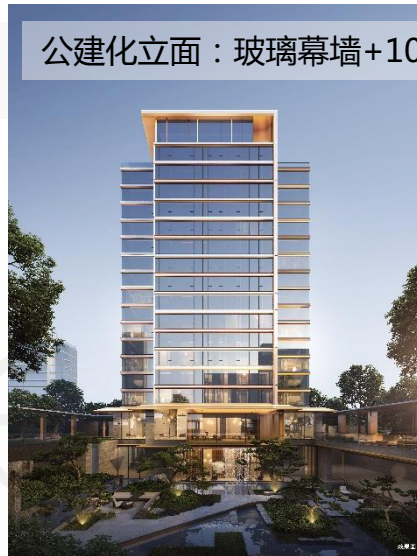
4.1 新盘动态：金投·天宝府（小区配套）

小区亮点：100%全铝板外立面+融入汝窑天青元素，颜值出挑；宋氏园林景观风格，游园三重立体庭院，以宋徽宗艮岳为蓝本，打造“一卷代山，一勺代水”的写意园林；宋式会所，配备27°C恒温泳池

主大门：“中原之脊”全长约100米，主庭部分50米，整体造型为“官帽”设计



公建化立面：玻璃幕墙+100%全铝板材质，融入汝窑天青元素



宋式游园三重立体庭院，以宋徽宗艮岳为蓝本，打造“一卷代山，一勺代水”的写意园林，最终呈现出“院里寻居，诗中筑院”的美好愿景



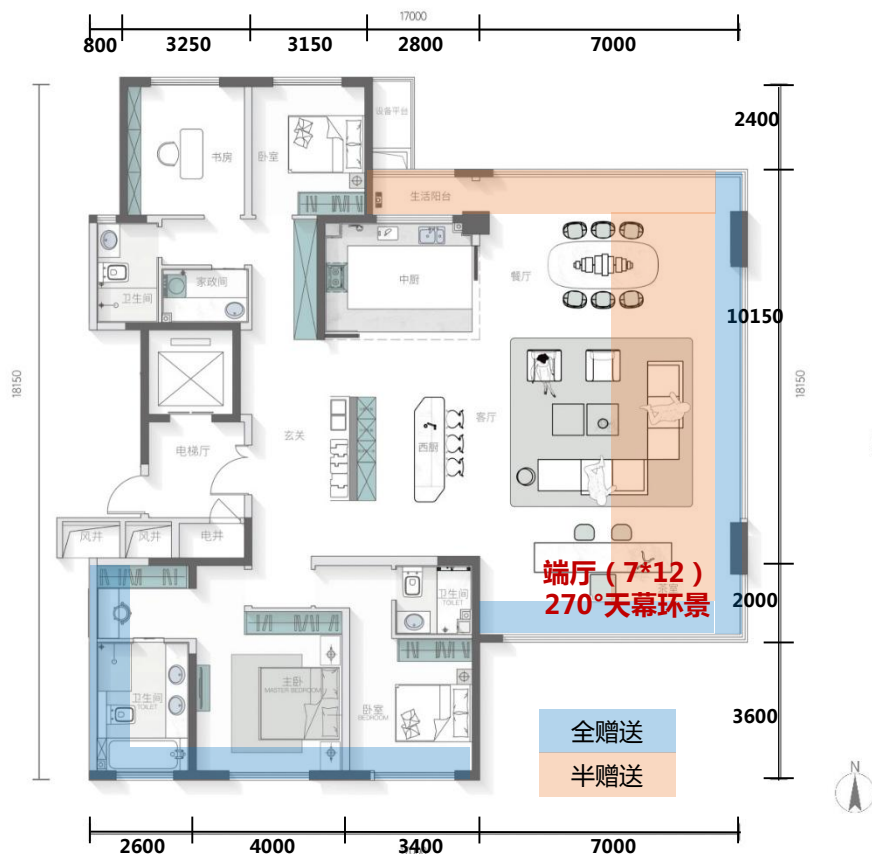
中原首座宋韵全境会所，重金打造宋式会所，内含茶室、红酒雪茄吧、棋牌室、健身房、27°C恒温泳池、瑜伽空间等多种功能区域，从容实现宋代文人六大雅事，无论是曲水流觞宴、古琴雅集，复刻宋代文人“雅集”场景



4.1 新盘动态：金投·天宝府（户型展示）

综合户型得房率100%；225㎡作为楼王户型合计赠送面积达57.45㎡，赠送率26.18%，得房率实现约108%；153、179㎡均为四房三卫宽厅设计

225㎡四室两厅三卫
开间：进深=17000:18150



179㎡四室两厅三卫
开间：进深=17000:12700



153㎡四室两厅三卫
开间：进深=13900:12200



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

