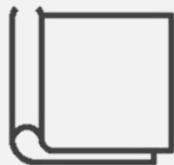


郑州房地产市场周报

【2025年第19期】

(05月05日-05月11日)

目录



政策动态



楼市成交



新盘动态

1.1 政策动态：央行发布10项措施，货币政策“三箭”齐发

2025年5月7日国新办发布会：核心亮点：货币政策“三箭齐发”实施降准降息，实现量价双重支持（降准释放超万亿流动性，降息降低融资成本），既稳经济大盘；又精准“滴灌”科技创新、消费、小微民企、资本市场等关键领域，并通过降低购房成本，推动房地产市场止跌回稳。

三大类：一是数量型政策，通过降准等措施，加大中长期流动性供给，保持市场流动性充裕。二是价格型政策，下调政策利率，降低结构性货币政策工具利率，同时调降公积金贷款利率。三是结构型政策，创设并加力实施结构性货币政策工具，支持科技创新、扩大消费、普惠金融等领域。

共计十大项目		内容影响	
一、	降准等数量型政策	降低存款准备金率0.5个百分点	预计将向市场提供长期流动性约1万亿元
二、		完善存款准备金制度	阶段性将汽车金融公司、金融租赁公司的存款准备金率，从目前的5%调降至0%
三、	降息等价格型政策	下调政策利率0.1个百分点	即公开市场7天期逆回购操作利率从目前的1.5%调降至1.4%， 预计将带动贷款市场报价利率（LPR）同步下行约0.1个百分点
四、		下调结构性货币政策工具利率0.25个百分点	包括：各类专项结构性工具利率、支农支小再贷款利率，均从目前的1.75%降至1.5%；抵押补充贷款（PSL）利率从目前的2.25%降至2%
五、		降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点	五年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%，其他期限的利率同步调整
六、	结构性货币政策	增加3000亿元科技创新和技术改造再贷款额度	由目前的5000亿元增加至8000亿元，持续支持“两新”政策实施
七、		设立5000亿元“服务消费与养老再贷款”	引导商业银行加大对服务消费与养老的信贷支持
八、		增加支农支小再贷款额度3000亿元	与调降相关工具利率的政策形成协同效应，支持银行扩大对涉农、小微和民营企业的贷款投放
九、		优化两项支持资本市场的货币政策工具	将证券、基金、保险公司互换便利5000亿元和股票回购增持再贷款3000亿元额度合并使用，总额度8000亿元
十、		创设科技创新债券风险分担工具	央行提供低成本再贷款资金，可购买科技创新债券，并与地方政府、市场化增信机构等合作，通过共同担保等多样化的增信措施，分担债券的部分违约损失风险，为科技创新企业和股权投资机构发行低成本、长期限科创债券融资提供支持

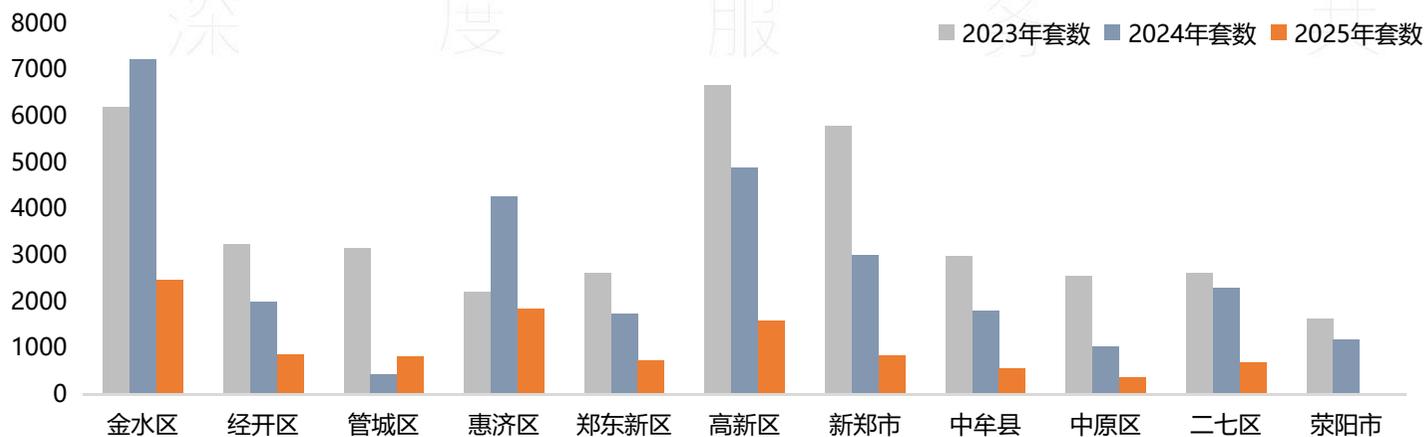
下一步，人民银行将继续认真贯彻党中央、国务院的各项部署，实施好适度宽松的货币政策，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，持续做好货币政策调控，并加强与财政政策的协同配合，推动经济高质量发展。

2.1 楼市表现—预售前：正弘序预售前公示，共42套房源

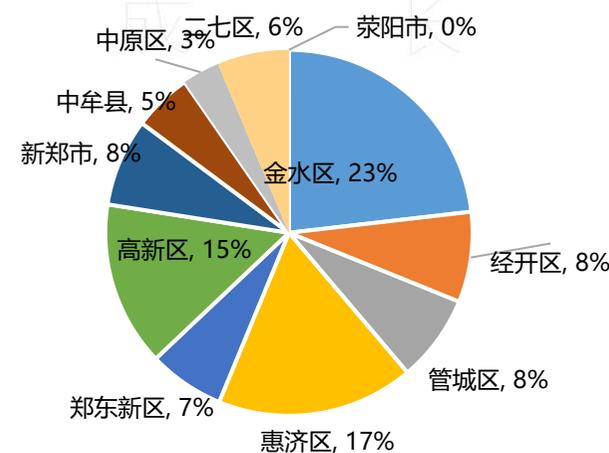
本周大郑州新增1个项目“正弘序”预售前公示，位于高新区/高新老城板块，本次公示6号楼（23F1D2T2），产品149m²四室两厅两卫，共计42套房源，0.62万m²

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m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.5.09	正弘序	高新区/高新老城板块	6#	42	0.62	一期一批次大面积改善为主，共规划149/179/210m ² 三个户型，本次公示6号楼23F1D2T2，149m ² 四室两厅两卫	项目总占地78亩，容积率2.49，规划10栋20-26F高层，为正弘四代系作品，一期分两批次开发，一批次共三个户型，149/179/210m ² 四房	待售
合计					42	0.62	/		

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



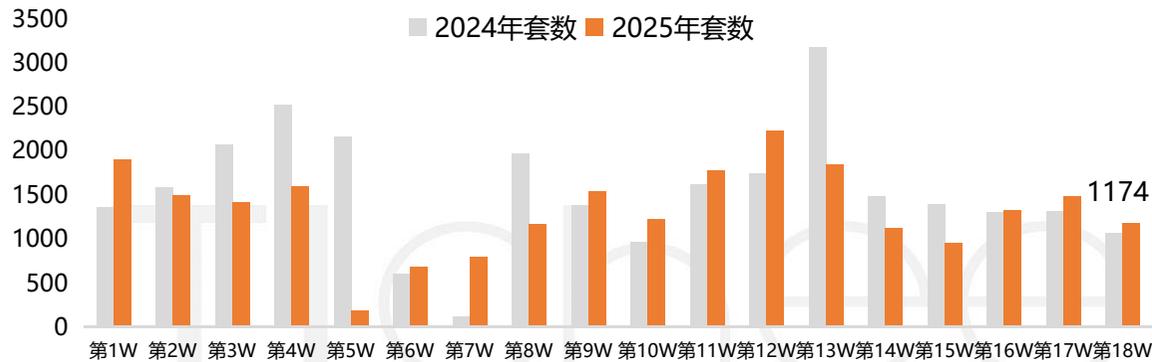
2025年截至5月第2周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



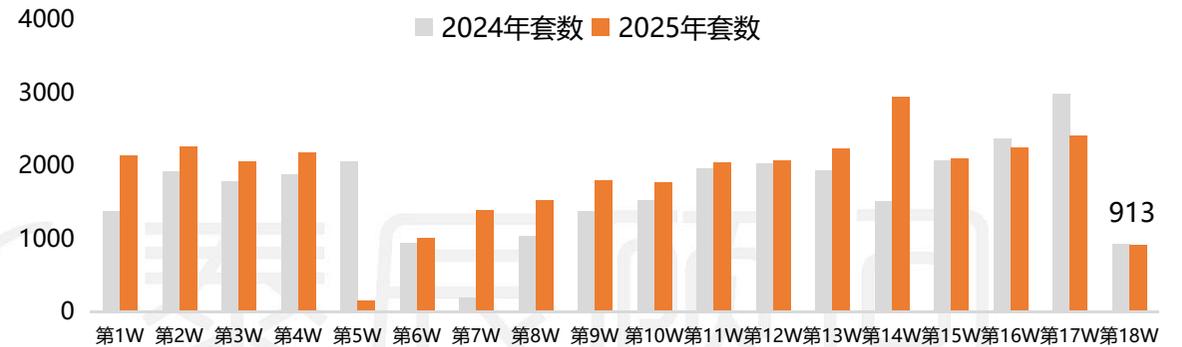
2.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-14%，二手房+11%

根据目前已公布的数据来看，5月1周新房网签1174套，环比-21%；二手房网签913套，环比-62%；今年累计新房网签23893套，同比-14%；二手房累计网签33248套，同比+11%

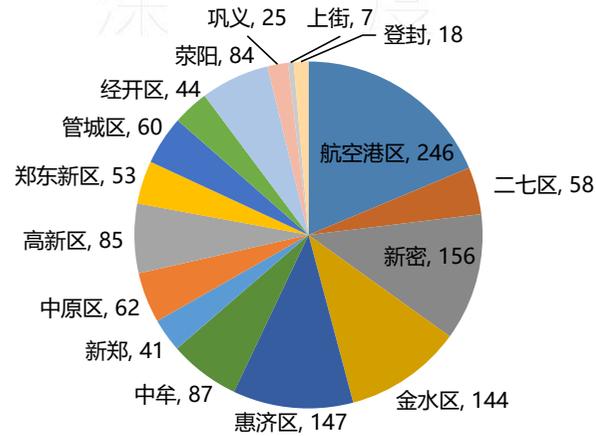
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



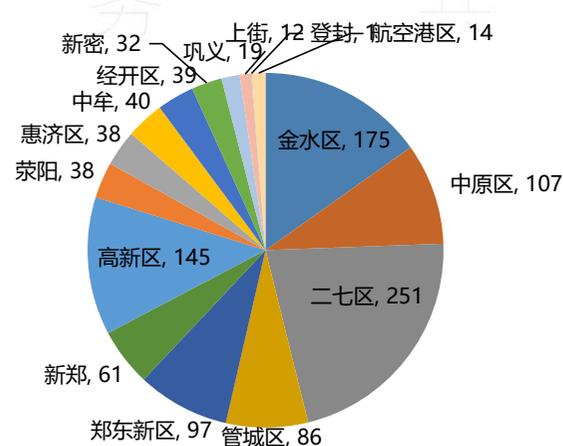
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



18W新房各区域网签套数



18W二手房各区域网签套数



18W-日网签套数表现

类型	4.28	4.29	4.30	5.1	5.2	5.3	5.4	日均
新房	216	312	433	91	55	67	/	196
二手房	39	483	391	/	/	/	/	304

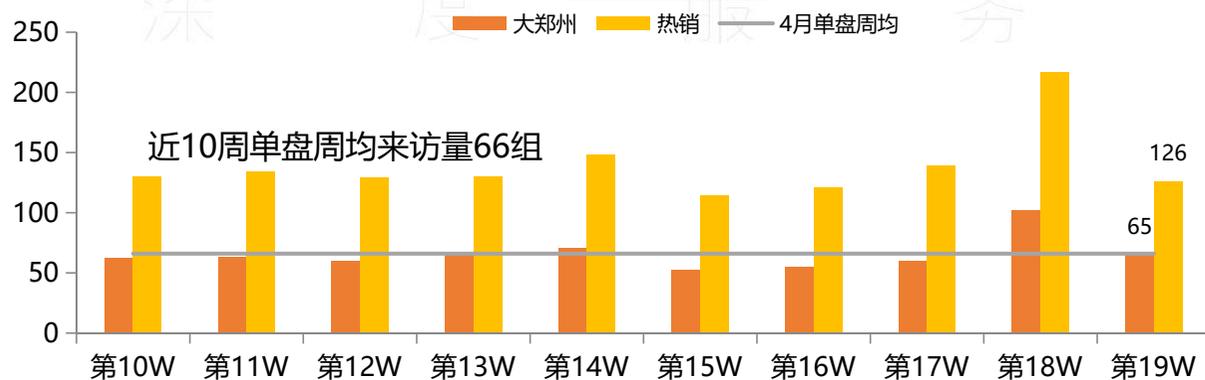
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，来源：360房产网，各区域成交套数暂时更新至18W（0428-0505）

2.3 楼市表现—认购总量：节日收割后，市场进入新一轮蓄客期

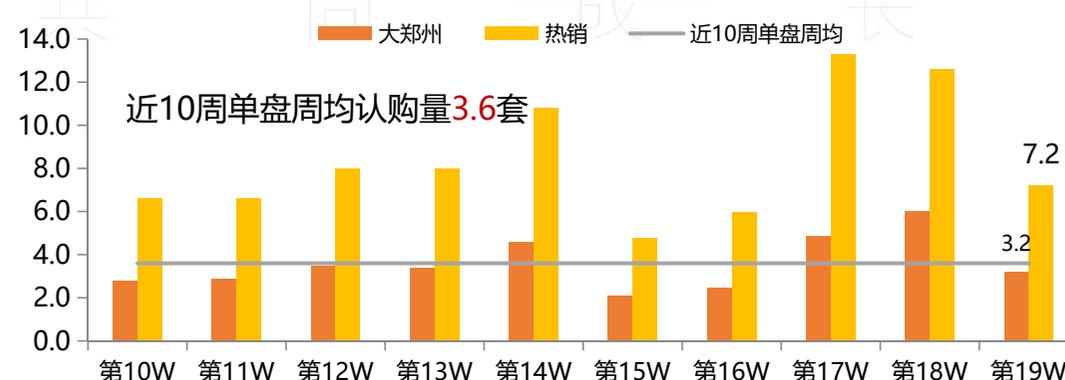
五一节日集中收割后，本周成交量大幅度下降；本周总认购490套，环比-46%；其中热销项目43个，成交311套，占总成交63%



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：5月2周(5.5-5.11)，大郑州实际监控在售项目154个；热销项目43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：假期热度回落本周TOP环比-56%

本周市场销售排名TOP15项目共成交196套（上周443套）环比-56%，假期热度回落，市场回归平销期，本周招商时代锦宸+天宸、华瑞紫韵城凭借房票带动成交排名前二，鼎盛阳光城，延续降价风波，排名第三

2025年5月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换）

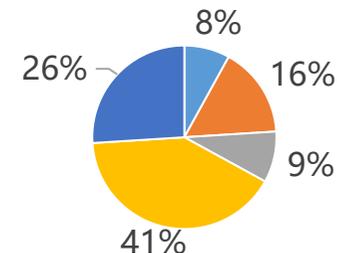
排名	近四周连续上榜	区域	板块	项目	热销分析	近四周成交走势(套)	本周成交(套)	环比	售价(元/㎡)	政策/分期/分销
1	×	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	房票+工抵房+高佣		21 (含房票6套)	62%	二期三期: 12800-14500元/㎡(毛坯)	①二期143m包装15套工抵房口径, 成交价14000元/㎡起, 128和143正常客户佣金4%
2	✓	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	特价+高佣+房票		16 (含房票9套)	-38%	3期雅园11500起; 4期天园11000-12500元/㎡	分销: 贝壳, 5万/套
3	×	管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	降价		16	-84%	7号院单价一口价9999元/㎡ 11号院89平两房均价8999元/㎡ 其他均价10000元/㎡	58、贝壳佣金3%; 无分期
4	×	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	位置+性价比		15	-35%	三期毛坯高层13500-14000元/㎡, 二期瑜公馆11000-12000元/㎡	无首付分期, 分销贝壳、58、房友, 佣金2.5%
5	×	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	低首付		14	-13%	10300-14000元/㎡ 学府印象4#清栋11XXX元/㎡	3万网签剩余两年四次; 佣金: 4万, 九邸2.5%; 精装修+1万送价值10万元家装礼包
6	✓	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	位置+性价比		14	-48%	高层毛坯12500-13000元/㎡, 小高层毛坯14100-14300元/㎡	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; 分销: 贝壳, 58, 分销2%, 全民佣金1%;
7	×	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	产品+性价比+房票		13 (含房票3套)	44%	高层精装12000-14000元/㎡, 洋房精装18600-19000元/㎡	分销: 贝壳/58/朴邻2.5%
8	×	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	高佣+特价刺激		13	-7%	126和151㎡17400元/㎡, 174㎡18500元/㎡	贝壳独家代理, 4%跳4.5%; 5套特价房176XX元/㎡起, 每平立减888元
9	✓	中原区	常西湖板块	裕华城	分销高佣+送装修		12	-52%	项目均价11500-12000	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%
10	×	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	低首付+性价比		12 (含房票2套)	-40%	三期价格14000-15500	分销: 贝壳/58/朴邻2.5%, 首付5%, 月供利息贴息(12个月)
11	×	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	产品+特价房		11 (含房票1套)	-50%	高层毛坯15700-17000元/㎡	①100平户型特价房, 活动价格15xxx/平起步, 要求7天内签约, 19号楼额外优惠98折, ②分销: 贝壳/58, 2.5%, 全民推荐1.8%
12	×	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	性价比+高佣+送车位+11#加推延续		11	-15%	高层毛坯15000-16500元/㎡	分销: 138以上4.5%+1万, 138以下2.5%+1万 首付1万, 交房前2次付清
13	×	惠济区	迎宾路板块	城发花栖樾	位置+产品+房票		10 (含房票2套)	-66%	均价15500元/㎡	无
14	×	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	产品		9	-40%	高层17300-18600洋房23000-25000(精装标准层)	分销贝壳、58, 2-2.5%
15	×	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	特价房+成交赠送		9 (含房票2套)	-70%	高层精装17000-18500, 洋房精装24000	①3套一口价特惠好房, 分销成交送电动车1台②成交砸金蛋, 送轻奢生活必备家电③复访送露营装备价值100元左右
合计							196			

3.1 新盘动态：五月预计开盘项目

五月预计开盘的项目涉及高新区、金水区、中原区及管城区。高新区包括正弘序、中建泊悦府项目；金水区为绿城锦棠天地；中原区中原华曦府二期，管城区信达棠樾七里，预计共推出1268套房源，其中面积主要集中在140-150m²，占比41%。

区域	项目名称	性质	项目状态	预计开盘时间	预计推售楼栋	预计推出面积及套数	合计	是否取证	取证楼栋/套数
高新区	正弘序	区域首个改善四代	3月8日展厅开放启动0元入会，累计入会1200组，计划5月15日升筹，月底售楼部全景开放+开盘	预计5月底	2/5/6/7/8/9#楼	149m ² /142套 179m ² /140套 210m ² /102套	384套	是	2/5/6/7/8/9#/384套
高新区	中建泊悦府	纯洋房	五一开始认筹，累计认筹9组	预计5月底	1/2/8/9#楼	127m ² /16套 143m ² /112套 160m ² /28套	156套	是	1/2/8/9号楼/156套
金水区	绿城锦棠天地	改善	4月13启动定存，2定存享5万开盘优惠	预计5月底	3/4#楼	120m ² /120套 135m ² /120套	240套	否	0
中原区	电建中原华曦府二期	四代改善	目前已累计定存不到300组	预计5月20日	9#楼	143m ² /132套	132套	否	0
管城区	信达棠樾七里	四代改善	4月2周开始启动定存，已累计定存约500组	预计5月底	2/5/6#楼	106m ² /96套 128m ² /64套 143m ² /132套 167m ² /64套	356套	否	0
合计							1268套		

面积段	套数	占比
120m ² 以下	96套	8%
120-130m ²	200套	16%
130-140m ²	120套	9%
140-150m ²	518套	41%
160m ² 及以上	334套	26%
合计	1268套	100%



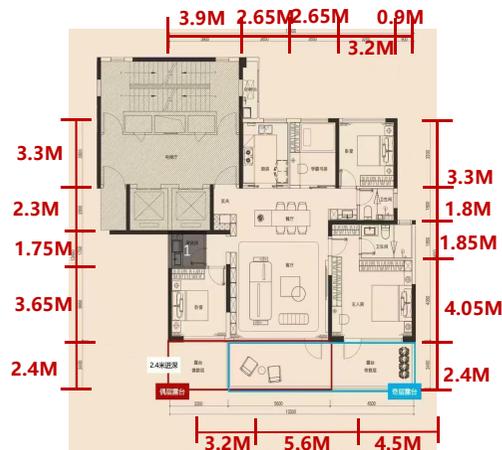
3.2 新盘概况：正弘序

项目位于高新区银屏路东、国槐街南，一期占地78亩，容积率2.49，规划10栋20-26F高层，为正弘四代系作品，首开预计一批次6栋楼全推，共384套房源，预计价格18000-20000元/m²

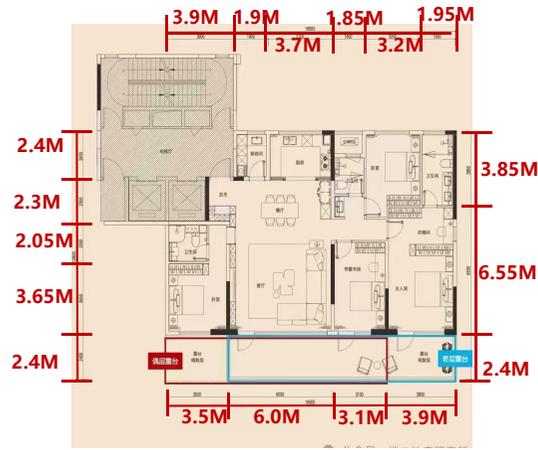


开发商	正弘
项目位置	高新区 银屏路东、国槐街南
项目概况	一期占地78亩，计容建面13.07万m ² （住宅12.78万m ² ）
项目规划	一期规划10栋高层（20-26层），一批次6栋，二批次4栋
交房标准	毛坯
容积率	2.49
项目产品	一期一批次高层：149m ² 四室两厅两卫，179m ² 四室两厅三卫，210m ² 四室两厅三卫，
销售价格	预计价格18000-20000元/m ²
开盘时间	2025年5月底
推售楼栋	2/5/6/7/8/9#楼

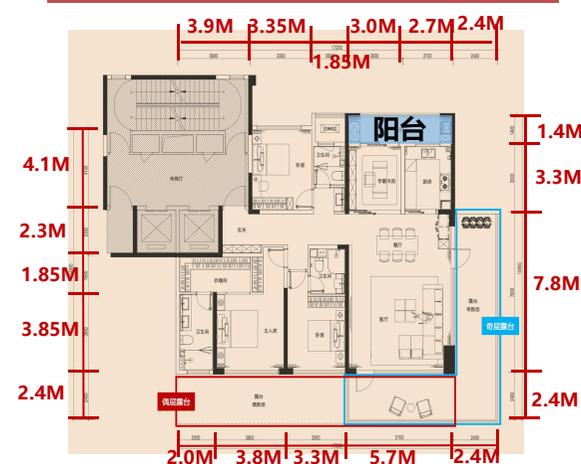
高层：149m²四室两厅两卫



高层：179m²四室两厅三卫（中厅）



高层：179m²四室两厅三卫（边厅）

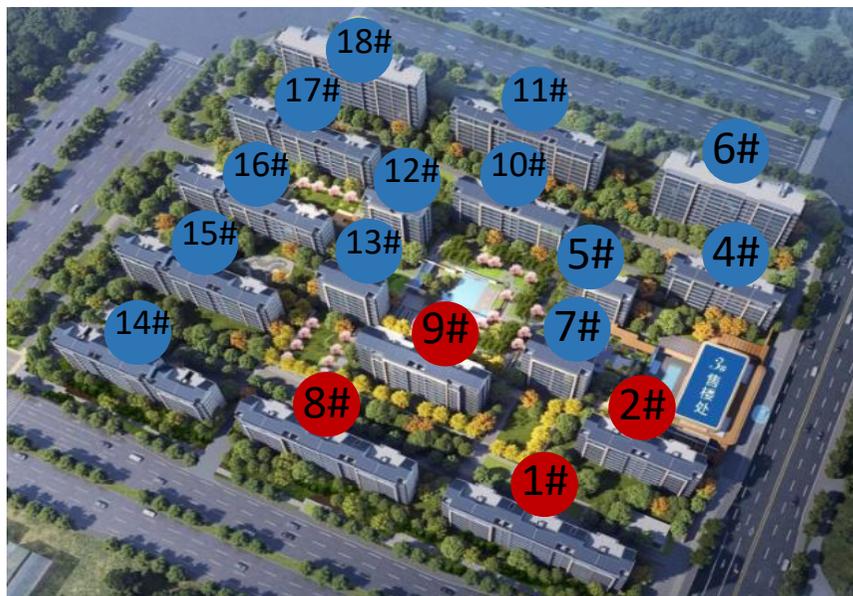


高层：210m²四室两厅三卫



3.3 新盘概况：中建泊悦府

项目位于高新区双湖科技城创新大道与莲花街交会处，占地约83亩，容积率1.69，住宅建面9.3万m²，共规划15栋7-8F洋房，2栋11F洋房，首开预计推售1/2/8/9#楼，共156套房源，预计价格12500-14000元/m²



开发商	中建
项目位置	双湖科技城创新大道与莲花街交会处
项目概况	占地83亩，住宅建面9.3万m ²
项目规划	共规划15栋7-8F洋房，2栋11F洋房
交房标准	精装
容积率	1.69
项目产品	127-188m ² 四室
销售价格	127m ² 12500元/m ² ，143m ² 13000元/m ² ，160m ² 13500~14000元/m ²
开盘时间	2025年5月底
推售楼栋	1/2/8/9#楼

127m²四室两厅两卫



143m²四室两厅两卫

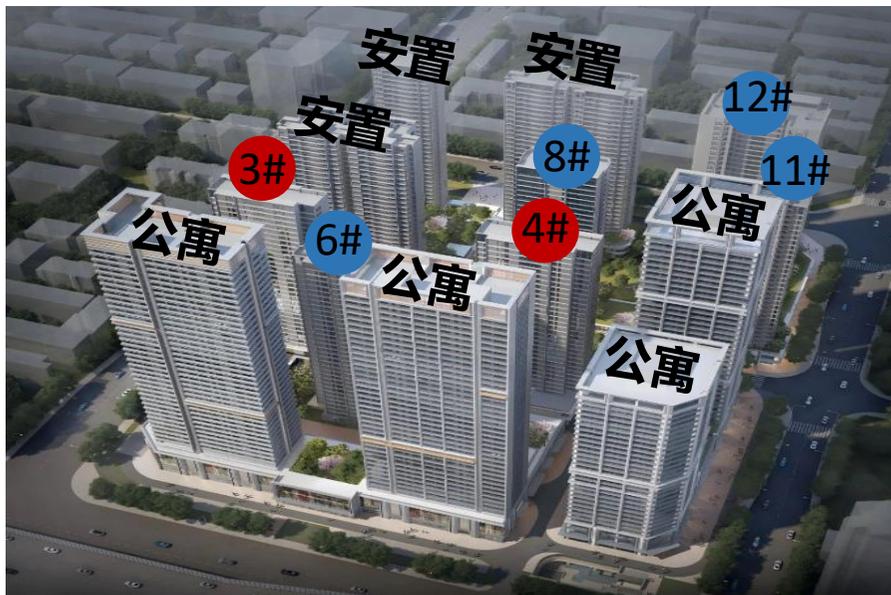


160m²四室两厅三卫



3.4 新盘概况：绿城锦棠天地

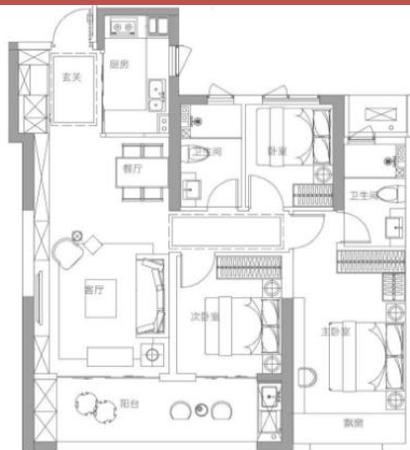
项目位于金水区丰产路北、政七街西，占地约135亩，容积率6.89，共规划有8栋楼，包含6栋住宅、2栋公寓和4万m²商业街区，首开预计推售3/4#楼，共240套房源，预计价格18000-20000元/m²



开发商	绿城
项目位置	金水区丰产路北、政七街西
项目概况	占地135亩，计容建面70万m ² （住宅17.6万m ² ）
项目规划	共规划有8栋楼，包含6栋住宅、2栋公寓和4万m ² 商业街区
交房标准	精装
容积率	6.89
项目产品	120m ² -135m ² 三室；155m ² 四室
销售价格	18000-20000元/m ²
开盘时间	2025年5月底
推售楼栋	3/4号楼（120m ² /135m ² ）

120m²三室两厅两卫

南向三面宽；餐客厅一体化；主卧套房设计



走廊及次卧采用“复合腔体墙”设计，可打掉，使客厅拓展为横厅

135m²三室两厅两卫

南向三面宽；餐客厅一体化；主卧套房设计



走廊及次卧采用“复合腔体墙”设计，可打掉，使客厅拓展为横厅

3.5 新盘概况：电建中原华曦府二期

项目位于中原区煤仓北街（煤仓街）南、西站北街东，总占地116亩，容积率2.49，共规划18栋34F高层，一期6栋，二期12栋（升级四代住宅），首开预计推售9#楼，共132套房源，预计价格18000-19500元/m²



开发商	电建
项目位置	煤仓北街（煤仓街）南、西站北街东
项目概况	占地116亩，计容建面29.41万m ²
项目规划	共规划18栋34F高层，一期6栋，二期12栋（升级四代住宅）
交房标准	精装
容积率	2.49
项目产品	二期143-225m ²
销售价格	预计价格18000-19500元/m ²
开盘时间	2025年5月20日
推售楼栋	9#楼143m ²

143m²四室两厅两卫



【改建后现状示意图】

四叶草户型布局，南向三面宽；

1T1约6.5m²私享电梯厅；

南向约7.4m²大露台；

共约35.8m²赠送面积

143m²四室两厅两卫



南向三面宽，主卧链接阳台、露台；

1T1约6.5m²私享电梯厅；

南向约7.5m²大露台；

共约38m²赠送面积

3.6 新盘概况：信达棠樾七里

项目位于管城区-尚义路(腾飞路)西、长江东路北，总占地35亩，容积率3.49，规划5栋33F高层住宅，首开预计推售2/5/6#楼，共356套房源，预计价格15000-18000元/m²



开发商	信达
项目位置	管城区-尚义路(腾飞路)西、长江东路北 (航海路板块)
项目概况	占地35亩，计容建面8.27万m ² (住宅7.89万m ²)
项目规划	规划5栋33F高层住宅
交房标准	毛坯
容积率	3.49
项目产品	面积规划105/106m ² 三房，127/128m ² 四房，145m ² 四房，167m ² 四房。
销售价格	预计价格15000-18000元/m ²
开盘时间	2025年5月底
推售楼栋	2/5/6#楼

106m²三室两厅两卫

128m²四室两厅两卫

143m²四室两厅两卫

167m²四室两厅两卫

得房率：97%

得房率：100%

得房率：100%

得房率：110%



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

