

郑州房地产市场周报

【2025年第20期】

(05月12日-05月18日)

目录



政策动态



土地动态



楼市表现



新盘动态

近日，国务院强调，我国发展战略“强国内大循环”稳经济，高质量发展；

■ 国务院会议纪要5.15日：把发展战略放在**强国内大循环**上，国内的内在稳定性和长期成长性，推动我国经济行稳致远，努力实现高质量发展

- 国务院总理李强会上强调，深刻认识和准确把握当前经济形势；内需为主导、内部可循环是大国经济的独有优势。结合现阶段我国发展实际，做强国内大循环重点要体现在四个方面
一是资源要素的高效配置，进一步消除地方保护和市场分割，深化要素市场化配置改革，加快推进全国统一大市场建设。
二是科技创新和产业创新的深度融合，加强关键核心技术和前沿技术攻关，推进科技成果产业化应用，打造一批新产业新赛道。
三是产业链/供应链的自主完备，发挥各地优势加强专业化分工、地区间协作，持续补链强链拓链，增强产业发展韧性。
四是供给和需求的动态平衡，加快补齐消费短板，推动经济政策着力点更多转向惠民生、促消费，以消费升级引领产业升级，以优质供给更好满足需求。

省内-信阳，发文落实现房销售管控与执行政策

■ 信阳市发布：5.13信阳市新出让土地开发商品房拟一律现房销售，政策分为两个方面：①**推动现房销售** ②**加强预售资金监管**

- 信阳市住房和城乡建设局发布《关于加强商品房预售管理工作的若干措施（试行）的批前公示》，公示时间2025年5月6日至2025年5月15日。
提到，**严控预售许可条件**，①**已取得**施工许可证者“**投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上**”时可申报商品房预售许可；或“**工程进度达到设计形象进度的二分之一以上**”时，申报商品房预售许可。②**未取证者**”施工进度需达到**主体封顶**方可申报商品房预售许可。文件印发后新出让土地开发的商品房，一律实行现房销售。
房地产发展新模式相关政策：
一是大力推行现房销售，对新政策发布后获取土地的项目，实行现房销售；对新政策发布前获取土地的项目，预售节点改为项目封顶，**二是加强预售资金监管**，以项目为单位监管资金，成立独立法人公司，承担项目所有责任；预售监管资金全额进监管账户；房企须用自有资金获取土地，并全额缴纳土地出让金；房屋预售款优先偿还银行贷款，项目竣工后可调到集团。
从政策层面来看，中央与地方已形成合力，持续为现房销售试点提供支持，稳住楼市、防范风险，同时发展房地产新模式。

2.1 土地动态—供应：中牟新增商业地块1宗

本周大郑州供应1宗商业用地，位于近郊中牟县，占地27.41亩，建面2.74万㎡，容积率1.5，起始楼面价1543元/㎡



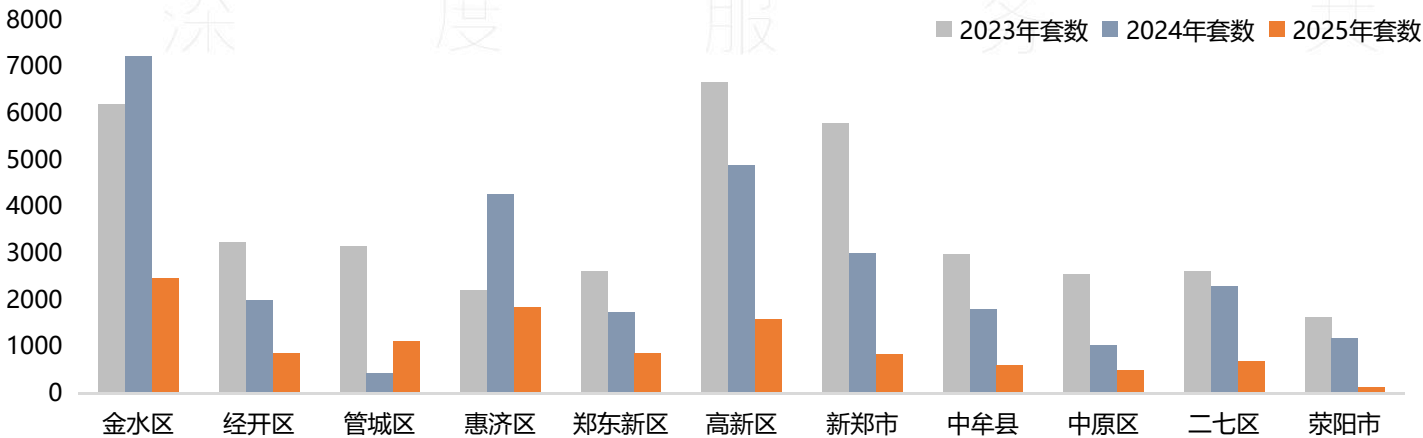
供应日期	2025/5/15
竞拍日期	2025/5/28
区域	中牟
土地编号	牟政出[2025]15号
地块位置	中牟县人民路北、解放路东；
土地用途	商业服务业用地
出让年限	40
占地面积（亩）	27.41
计容建面(万㎡)	2.74
容积率	1.5
起始价（万元）	4231
起始单价 (万元/亩)	154
起始楼面价 (元/㎡)	1543
备注	挂牌中

3.1 楼市表现—预售前：大郑州5个项目取证，共8.9万方

本周大郑州5个项目取证，共717套，8.9万㎡；主城区项目有**超总二期**138套，**电建中原华曦府**132套，**信达棠樾七里**292套；近郊项目有**万科云图**44套，其中电建中原华曦府（二期）和信达棠樾七里为待售项目，其他为在售项目；

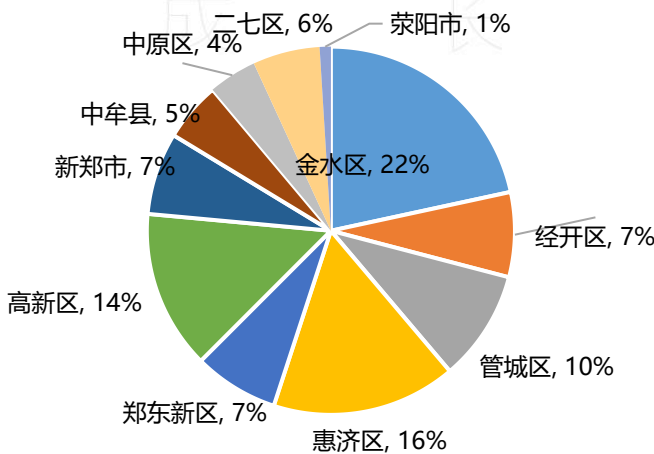
区域	公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
主城	2025/5/13	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区/高铁东板块	2#/7#	138	2.14	高层产品139㎡、小高层产品149/179/199㎡，高层139㎡为主力户型，占比44%，其次为小高179㎡，占比38%	润府二期占地62.37亩，建面10.06万方，容积率2.42，规划6栋17F小高层（1T1）+2栋26F高层（2T2），共473套房源，整体定位改善	待售
主城	2025/5/16	电建中原华曦府（二期）	中原区/冉屯路板块	9#	132	1.87	高层/小高层143/168/192㎡四房	占地面积约116亩，容积率3.8，建筑密度25%，规划15栋25-33层的高层、1栋17层小高，共1777套房。2023年11月11日已开盘，成交价格18000-19200元/㎡	待售
主城	2025/5/16	信达棠樾七里	管城区/金岱板块	2#5#	292	3.70	106三房，128四房143-168㎡产品	占地面积约35亩，规划5栋33层高层住宅，共612户	待售
近郊	2025/5/13	万科荣成云图	中牟县/汽车城板块	25#	44	0.03	共计占地289亩（一期143亩），一期分为两个院，规划建面约98㎡-200㎡洋房，精装交付	项目位于中牟县城汽车城板块，分四块地开发	待售
近郊	2025/5/16	幸福名城	荥阳市/荥泽西板块	3/5#	111	1.19	高层99-114-117-118㎡	项目占地22.98亩，容积率2.7，绿地面积30%，2栋21-25层高层住宅，其中住宅有111套，商业有4间	待售
					717	8.9			

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：5月3周（5.12-5.18）泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

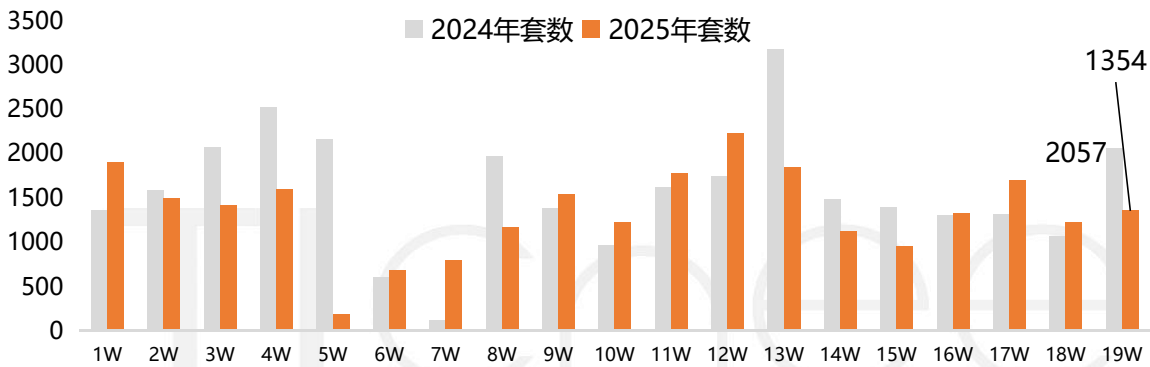
2025年截至5月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



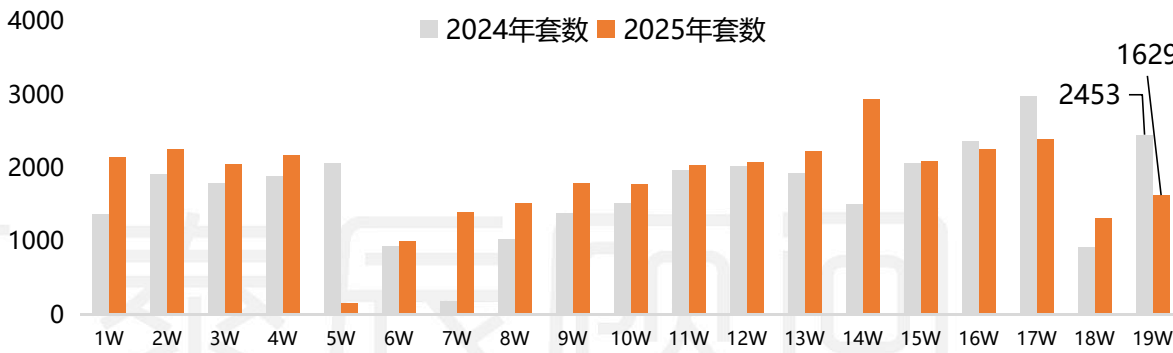
3.2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-15%，二手房+9%

本周二手房网签量同比/环比呈现上升趋势，5月3周新房网签1354套，环比+11%；二手房网签1629套，环比+23%；今年累计新房网签25513套，同比-15%；二手房累计网签35276套，同比+9%

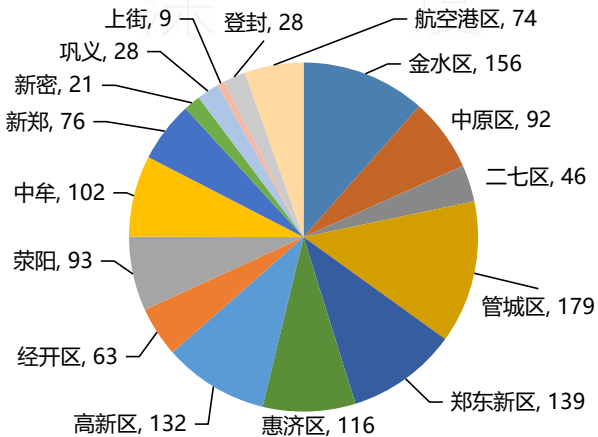
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



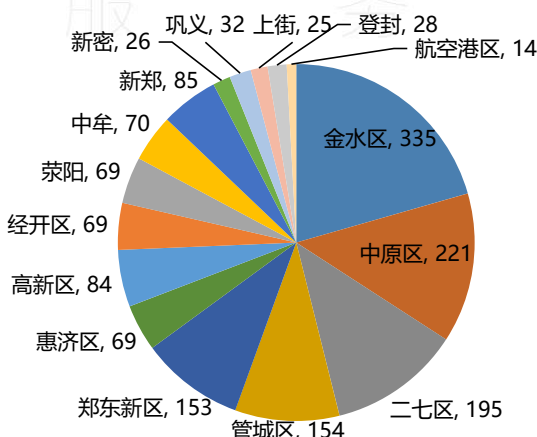
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



19W新房各区域网签套数



19W二手房各区域网签套数



19W新房/二手房各区域网签套数及占比

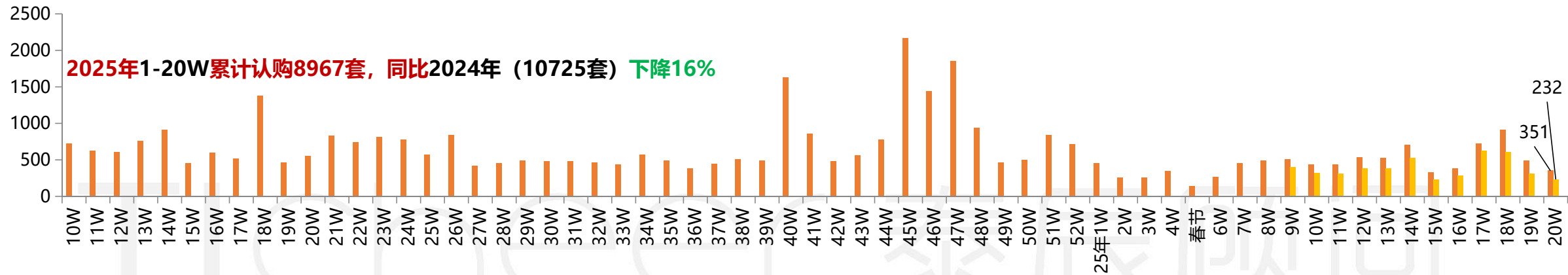
19W网签套数	金水区	中原区	二七区	管城区	郑东新区	惠济区	高新区	经开区	荥阳	中牟	新郑	新密	巩义	上街	登封	航空港区
新房	156	92	46	179	139	116	132	63	93	102	76	21	28	9	28	74
	12%	7%	3%	13%	10%	9%	10%	5%	7%	8%	6%	2%	2%	1%	2%	5%
二手房	335	221	195	154	153	69	84	69	69	70	85	26	32	25	28	14
	21%	14%	12%	9%	9%	4%	5%	4%	4%	4%	5%	2%	2%	2%	2%	1%

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19W（5.5-5.11）

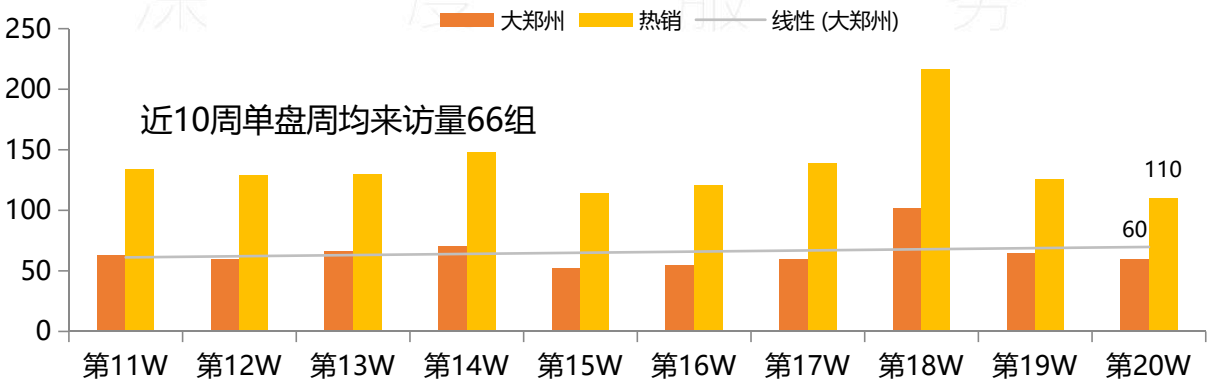
3.3楼市表现—认购总量：市场新一轮蓄客期，来访成交量持续走低

周成交量持续走低，下降幅度较大；本周总认购351套，环比-28%；其中热销项目42个，成交232套，占总成交66%

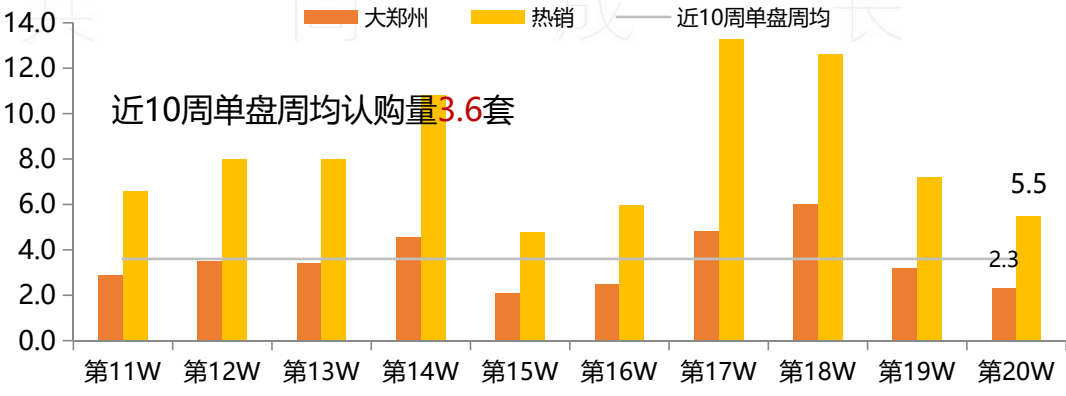
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图（含房票安置）



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）



近4周房票成交周均在30-40组

数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：5月3周（5.12-5.18），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目42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：市场回落平销期本周TOP环比-25%

本周市场销售排名TOP15项目共成交147套（上周196套）环比-25%，平销期本周美盛臻湾一品、郑轨云麓项目特价刺激、涨价逼定和位置优势高性价比产品成交排名前二，铁建投城发花栖樾提点位，排名第三

2025年5月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换6套占比4%）

排名	区域	板块	项目	热销分析	本周成交（套）	环比	售价（元/㎡）	政策/分期/分销	近四周连续上榜	近四周成交走势（套）
1	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	特价刺激+涨价逼定	16 (含房票2套)	23%	高层精装17400-18500元/㎡	首付政策:首付10万，年底前付清，对外释放涨价2%逼定成交贝壳/58，2.5%，全民和老带新1.5%	×	
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	位置+性价比	15	7%	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%；	√	
3	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	位置+产品	12	20%	均价15500元/㎡	全民提点位，原0.8%，现在1.2%	×	
4	新郑	南龙湖北板块	金地和樾春晓	性价比+高佣	11	450%	均价7号楼45XX元/㎡起	分销：贝壳、58，分销佣金5%；成交奖6000元(等额储值卡或礼品)；5%首付，开发商返等额购物卡，相当于0首付；剩余10%走第三方贷款，开发商贴息到交房。	×	
5	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	11%	成交价格10300-11500元/㎡（毛坯）	首付5万，其余全贷款，贝壳佣金7-8% 成交奖：8000-15000元/套；首付2万，剩余全贷	×	
6	惠济区	省体育中心板块	招商时代天宸+映江河	房票+工抵房+高佣	10 (含房票3套)	-52%	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%	×	
7	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	10	-9%	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	×	
8	中原区	碧沙岗板块	龙湖中原颂	位置+产品+学区	9	13%	高层毛坯17000-20500元/㎡	贝壳，0.7%	×	
9	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府二期	产品+位置	9	-25%	高层139㎡24600-27700元/㎡；小高层156㎡26800-29400元/㎡；小高层180㎡25800-29300元/㎡，（精装）	【全民政策】139/156㎡3万/套，180㎡4万/套	×	
10	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	位置+性价比	8	-47%	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%	√	
11	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	产品	8	-11%	高层17300-18600洋房23000-25000（精装标准层）	分销贝壳、58，2-2.5%	×	
12	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	现房	8	-43%	10300-14000元/㎡ 学府印象4#清栋11XXX元/㎡	佣金：4万，九邸2.5%；精装修+1万送价值10万元家装礼包	×	
13	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	特价+高佣	7	-56%	3期雅园11500起；4期天园11000-12500元/㎡	分销：贝壳，5万/套	√	
14	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	低首付+性价比	7	-42%	三期价格14000-15500元/㎡	分销：贝壳/58/朴邻2.5%，首付5%，月供利息贴息（12个月）	×	
15	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	特价房+成交赠送	7 (含房票1套)	-22%	高层精装17000-18500，洋房精装24000元/㎡	520特惠，3套一口价房源，总经理特批限时97折，复访送坚果礼盒，分销：58/贝壳120㎡3%,其他户型2.5%。	×	
合计					147	/				

数据来源：泰辰市场监控中心

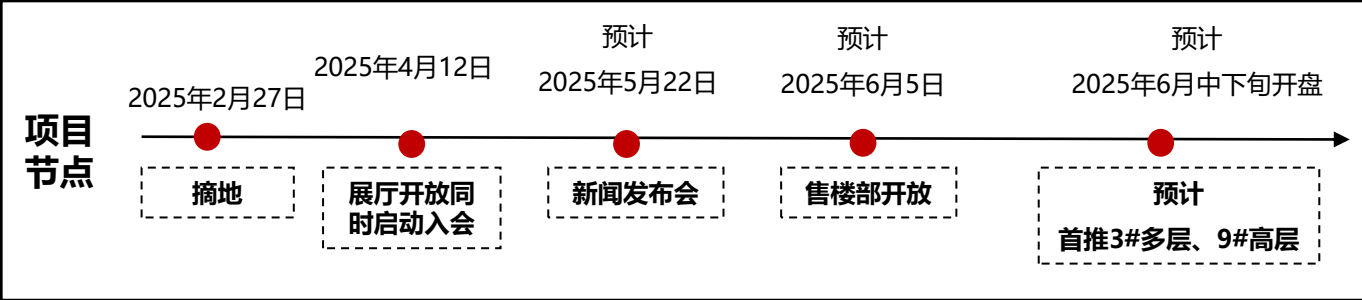
4.1 新盘概况：招商嵩云序

项目位于惠济区北三环内南阳路板块，占地40.38亩，容积率2.99，规划3栋31层/30层/26层高层+3栋8层洋房；
区位配套（三环内，成熟配套，地铁口）+央企+高产品力（四代宅高得房率+科技住宅+精装交付+2000㎡会所+中央车站）；



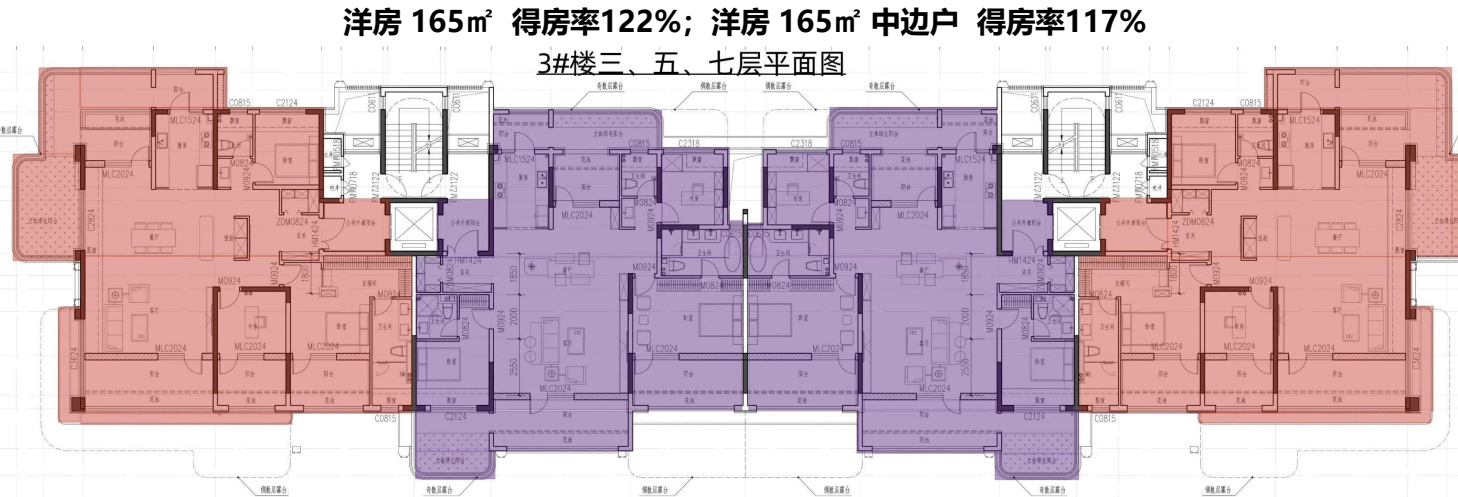
1#	30F+26F/3D	5#	8F/2D	4#	3F幼儿园
8#	31F/2D	7#	8F/2D		
9#	31F/3D	3#	8F/2D		

开发商	招商
项目位置	惠济区 南阳路东、东风路北，宋寨南街南
项目概况	占地40.38亩，计容建面8.4万㎡（住宅8.08万㎡）
项目规划	规划3栋31层/30层26层高层+3栋8层洋房，带露台设计，精装交付
交房标准	精装交付
容积率	2.99
项目产品	高层面积约135㎡，得房率约108%；洋房面积约165㎡，得房率约117-122%
销售价格	预计价格高层精装2万+，洋房2.5万+/㎡
开盘时间	预计2025年5月22日发布，2025年6月5日售楼部开放，6月中下旬开盘
交付时间	待定
销售团队	自销



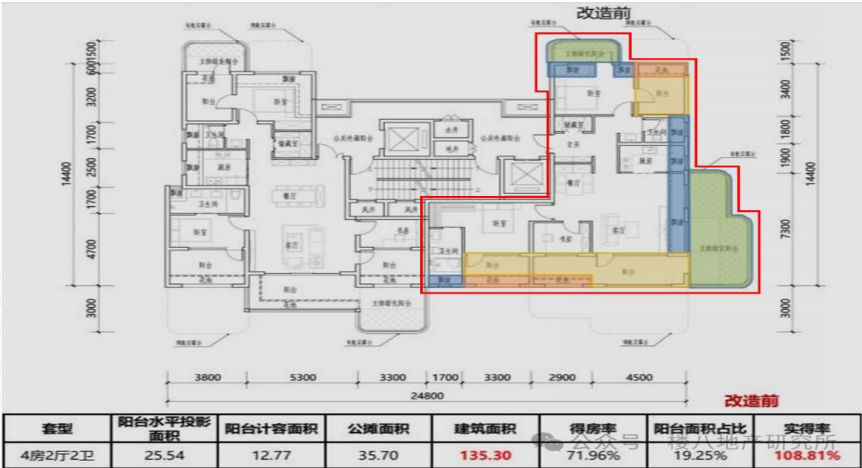
4.1 新盘概况：招商嵩云序

项目共计规划557套房源，其中洋房95套，层高3.1m，两个户型均为165m²，得房率在117%-122%；高层462套，层高3m，为135m²得房率108%，整体定位改善，预计5月22日新闻发布会，6月5日售楼部开放，6月中下旬开盘，预计高层精装2万+，洋房2.5万+

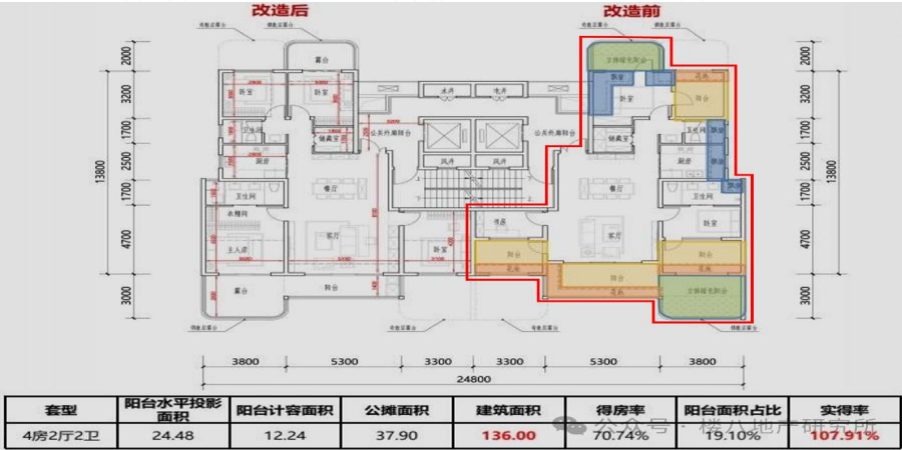


物业类型	楼栋	单元	梯户	楼层	面积（㎡）	套数	户型	套数	占比
高层	8#	2D	2T2	31F	135	118	4房2卫	462	83%
	9#	3D	2T2	31F	135	180			
	1#	2D	2T2	30F	135	114			
		1D	2T2	26F		50			
洋房	3#	2D	1T2	8F	165	32	3房2卫/3卫	95	17%
	5#	2D	1T2	8F	165	32			
	7#	2D	1T2	8F	165	31			
合计								557	100%

高层 135m² 偶层端户 得房率108%



高层 135m² 中间户偶层 得房率108%



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

