

郑州房地产市场周报

【2025年第21期】

(05月19日-05月25日)

目录



行业动态



土地动态



楼市表现



开盘加推

1.1 行业动态：央行降息政策如期落地，LPR再降10个基点

继5月初央行宣布降准降息后，货币政策继续发力。5月7日郑州下调公积金贷款利率，5月20日商业贷款市场报价利率（LPR）5年期以上LPR下调至3.5%（上月为3.6%），降至历史低位，但郑州当前房贷利率仍维持3.0%不变

5月7日公积金贷款利率下调
首套降至2.6%
二套降至3.075%

5月20日商业贷款市场报价利率（LPR）下调10个基点

◆ 2025年5月20日最新LPR报价：1年期3.0%，5年期3.5%，较上月均下降10个基点)

郑州当前房贷利率仍维持3.0%不变

2025郑州住房公积金管理中心关于下调个人住房公积金贷款利率的通知

根据2025年5月7日中国人民银行发布的《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，郑州住房公积金个人住房贷款执行新的利率，现将有关事项通知如下：

一、自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和**2.6%**，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。



2025年5月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.0%**，5年期以上LPR为**3.50%**。

2024年10月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.10%**，5年期以上LPR为**3.60%**。

2024年7月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.35%**，5年期以上LPR为**3.85%**。

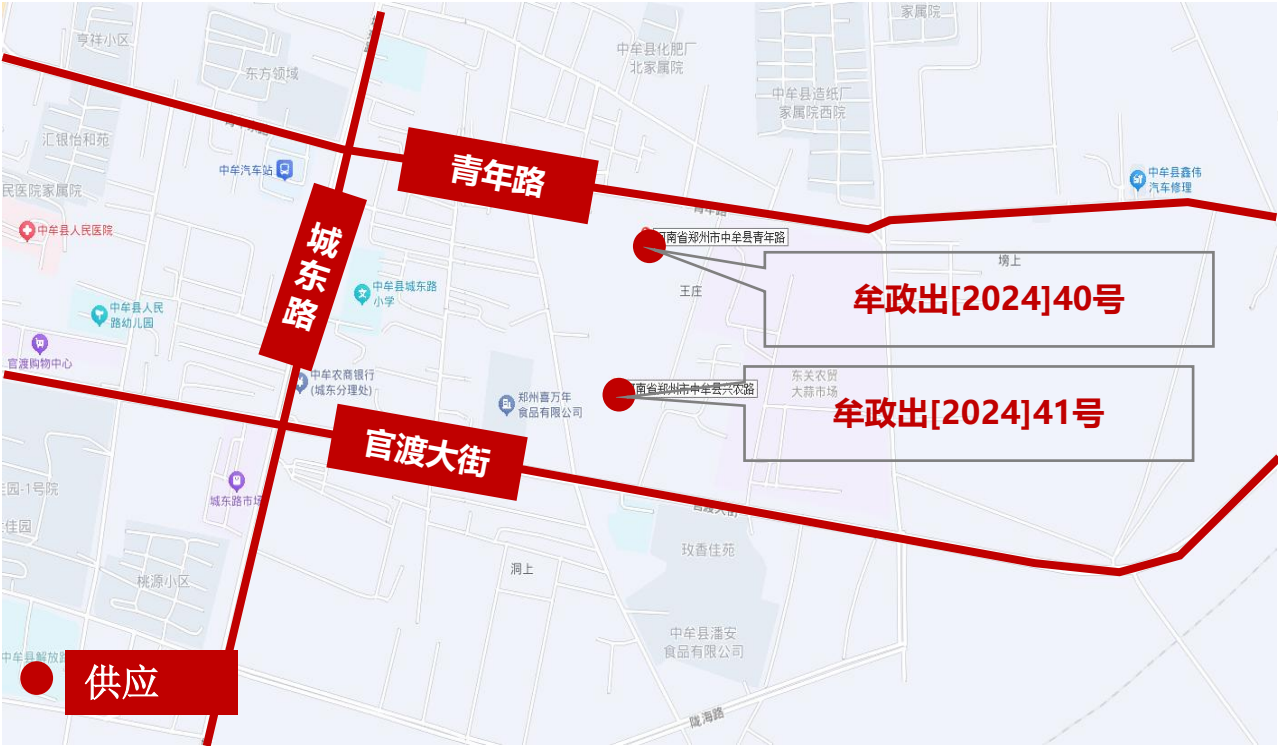
2024年2月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.45%**，5年期以上LPR为**3.95%**。

➤ 示例：以商贷额度100万元、贷款30年、等额本息还款方式计算，此次LPR下降10个基点，月供将减少56元，30年月供累积减少2万元。

2.1 土地动态一供应：中牟新增住宅地块2宗

本周大郑州供应2宗住宅用地，位于近郊中牟县老城板块，占地共97.8亩，建面16.29万㎡，容积率上限均为2.5，起始楼面价分别为1664/1778元/㎡

自然资源和规划局国有土地使用权出让公告
牟自然资交易告字〔2025〕17号/19号



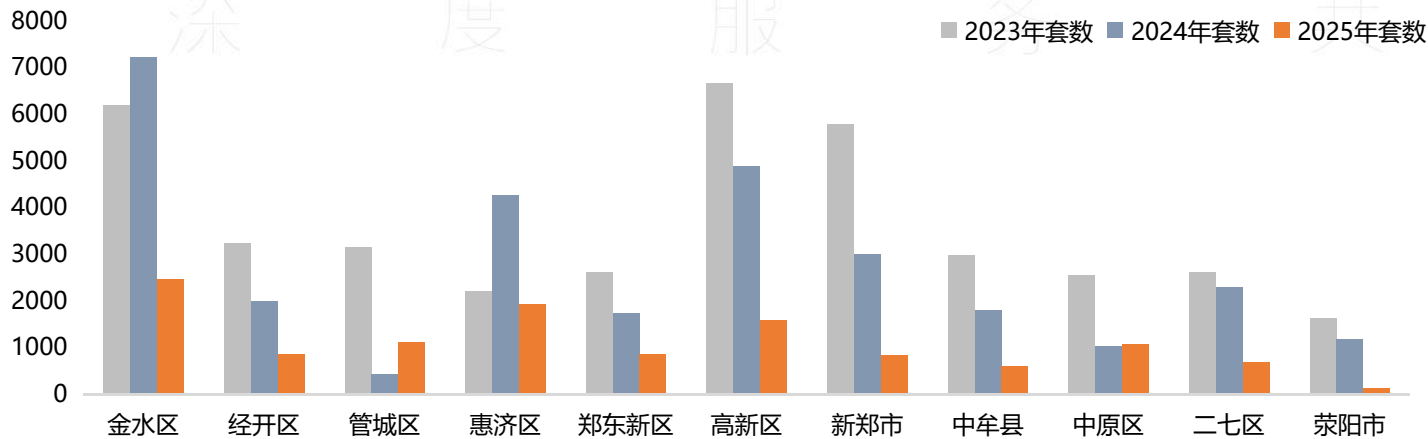
供应日期	2025/5/21	2025/5/21
成交日期	2025/6/17	2025/6/17
区域	中牟县（中牟老城板块）	中牟县（中牟老城板块）
土地编号	牟政出[2024]40号	牟政出[2024]41号
地块位置	中牟县青年路南、运筹路东、城河街北、物和路西；	中牟县城河街南、运筹路东、官渡大街北、物和路西；
土地用途	地面用途为城镇住宅用地，地下空间用途为交通服务场站用地	地面用途为城镇住宅用地，地下空间用途为交通服务场站用地
出让年限	70、50	70、50
占地面积（亩）	48.4	49.4
计容建面(万㎡)	8.06	8.23
容积率上限	2.5	2.5
起始价（万元）	13420	14641
起始单价（万元/亩）	277	296
起始楼面价（元/㎡）	1664	1778

3.1 楼市表现—预售前：大郑州2个项目预售前公示，共8.6万方

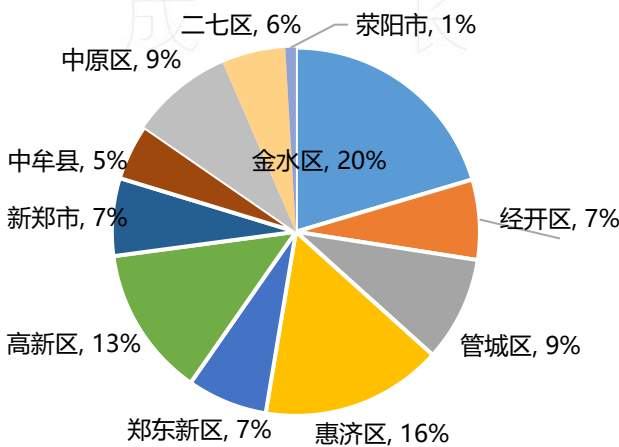
本周大郑州2个项目预售前公示：中原区碧沙岗板块华润中原润府1/2/3#，587套，7.13万㎡；惠济区迎宾路板块铁建投花栖樾1/10#，78套，1.47万㎡，2个项目共665套，8.6万㎡，均待售

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
2025.5.21/	华润置地 中原润府	中原区/碧沙岗板块	1/2/3#	587	7.13	高层面积92/118/136㎡三房四房	容积率6.01，规划3栋楼，面积92/118/136㎡，预计价格1.65-1.9万元/㎡，2027年中旬交房。产品特点：赠送封闭阳台，配备下沉会所，健身房，外立面采用铝板+玻璃幕，精装修交付	待售
2025.5.23/2023.12.12	铁建投城发花栖樾	惠济区/迎宾路板块	1/10#	78	1.47	洋房173/280㎡四房、小高155-208㎡四房、高层131㎡三房-212㎡四房	项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280㎡	待售
合计				665	8.6	/		

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4周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

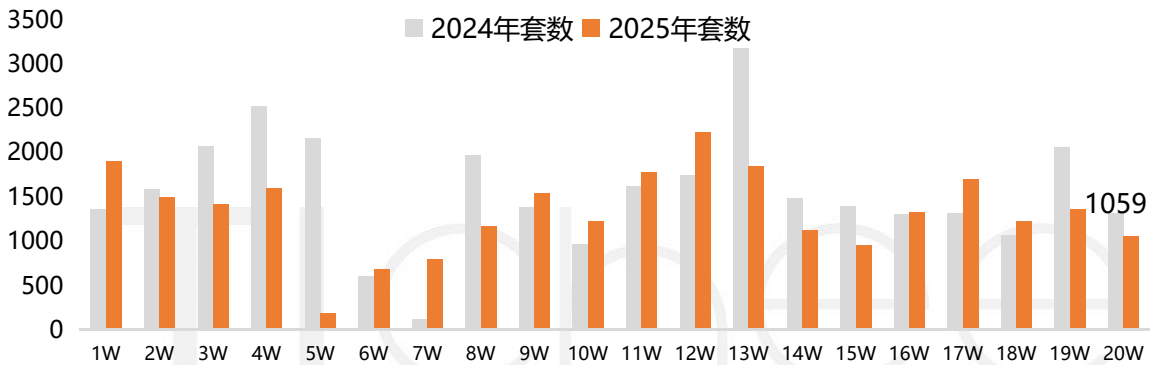


数据来源：5月4周（5.19-5.25）泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

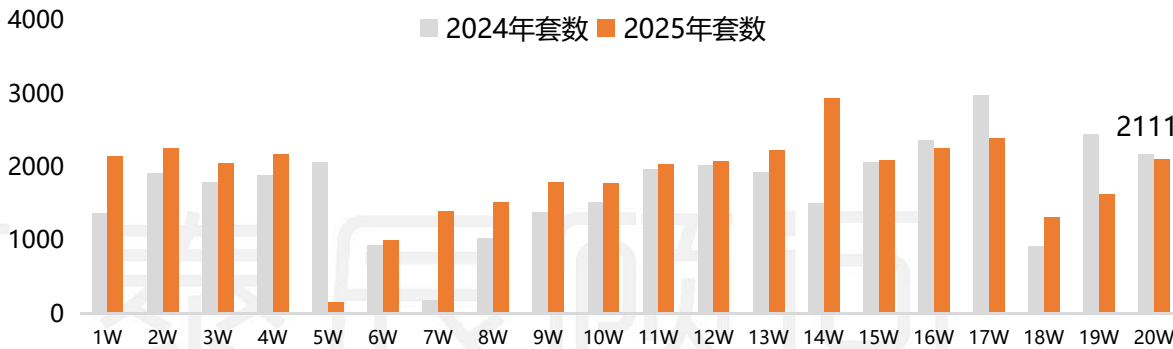
3. 2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-15%，二手房+8%

本周二手房网签态势仍好于新房，新房网签1059套，环比-22%，二手房网签2111套，环比+60%；今年累计新房网签26572套，同比-15%，二手房累计网签37387套，同比+8%

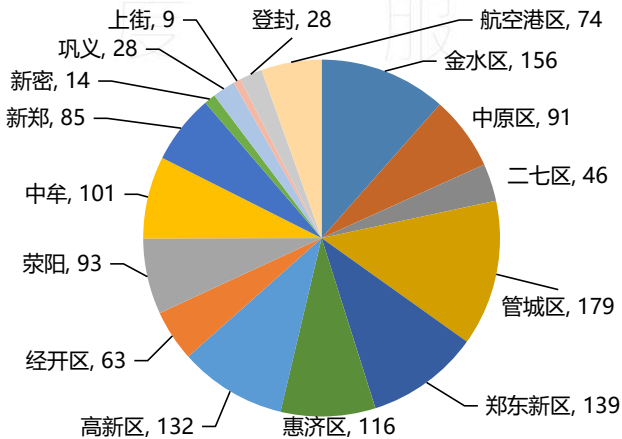
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



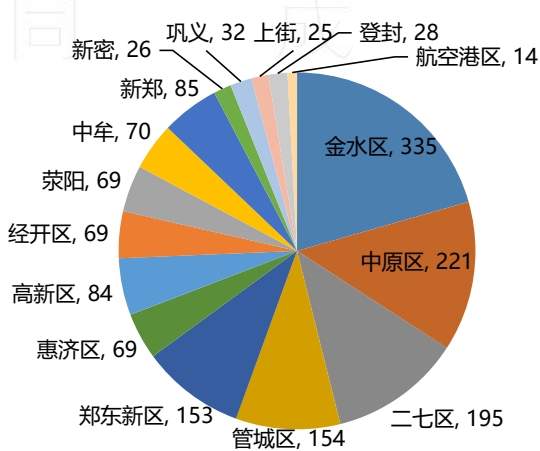
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



19W新房各区域网签套数



19W二手房各区域网签套数

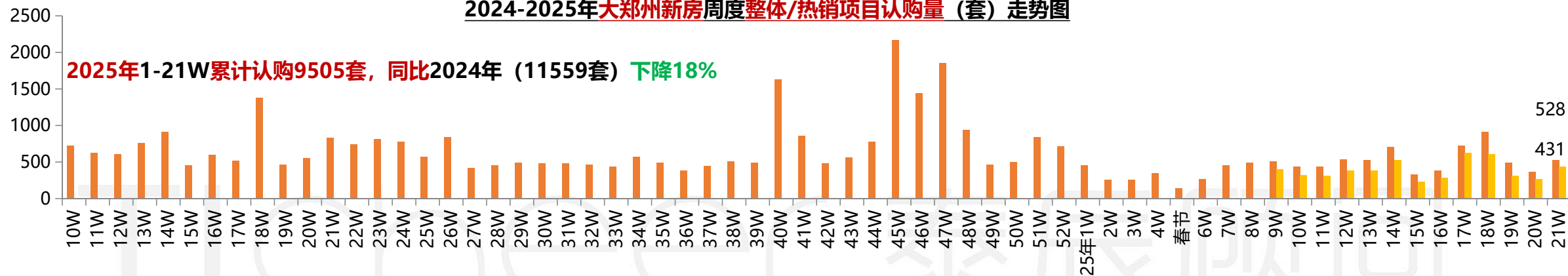


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，来源：360房产网，20W网签总数为日签之和，各区域成交套数暂时更新至19W（5.12-5.18）

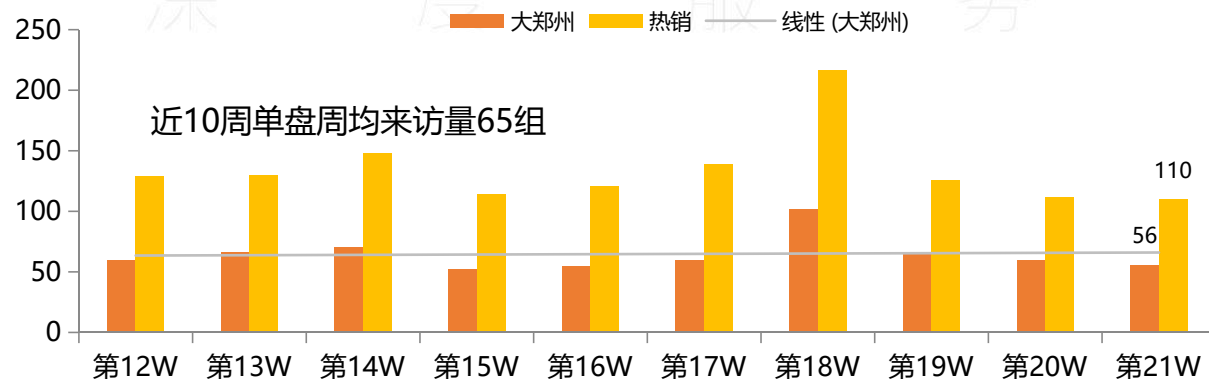
3.3楼市表现—认购总量：典型项目蓄势而来，带动周成交上涨46%

临近月底，典型项目蓄势而来，本周受电建中原华曦府二期、华润润府、中建泊悦府开盘加推带动，成交上涨46%，总认购528套，热销项目44个，成交431套，占总成交82%

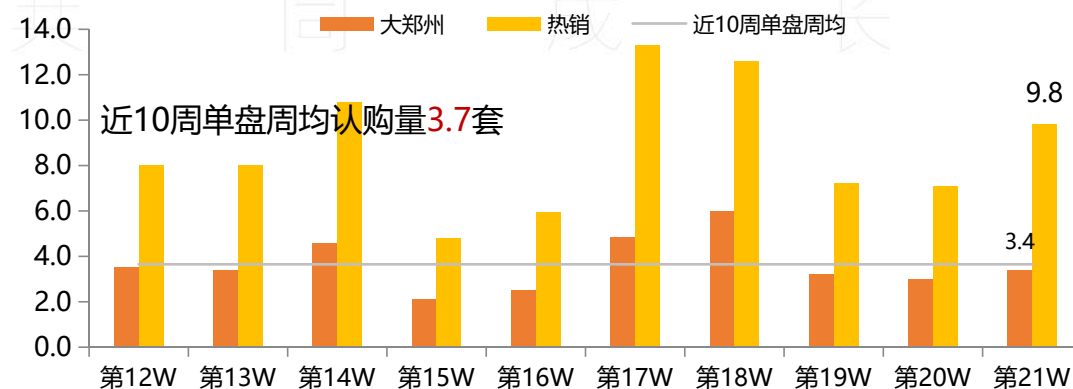
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：5月4周（5.19-5.25），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目44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：典型项目开盘加推拉升TOP环比+139%

本周市场销售排名TOP15项目共成交353套（上周147套）环比上涨139%，主要受电建中原华曦府著宸首开、华润润府二期加推、中建泊悦府首开带动影响，单盘成交均在75套以上，其他项目延续平销期政策，价格刺激、低首付、佣金提点等齐发力

2025年5月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	区域	板块	本周成交 (套)	环比	热销分析	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	电建中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	82	/	首开+区位+产品	143㎡中间户18000-18500，边户19000-19500 (毛坯)	定存优惠2%，线上优惠1%，开盘优惠2%；分销：贝壳，2%	×	
2	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	高铁东广场板块	78	767%	加推+区位+产品	26800 (精装)	加推优惠2%，全民3-4万/套	√	
3	中建泊悦府	高新区	高新新城板块	75	/	首开+产品	洋房标准层12500-14000，首层20000-23000，顶层复式17500	无分期；贝壳，佣金点位：3%	×	
4	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	13	-13%	区位+性价比	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300	限时享2%优惠，分销：贝壳/58，点位2%，全民佣金1%	√	
5	金地 and 樾春晓	新郑	南龙湖北板块	13	18%	性价比+高佣	高层4800-5900	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	×	
6	华润琨瑜府	中原区	冉屯路板块	12	50%	区位+性价比	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	无首付分期，分销贝壳、58、房友，佣金5万/套	√	
7	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	10	43%	现房+低首付+性价比	祥泰苑10300；亚星九邸12500-14000	3万网签，剩余两年四次；佣金：3万/2%，最高成交奖1万+	√	
8	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	10	0%	工抵房+高佣	二期三期：12800-14500	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%	√	
9	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	10	-17%	区位+产品+提佣	均价15500	全民提点位，原0.8%，现在1.2%	×	
10	裕华城	中原区	常西湖板块	9	50%	性价比+高佣	项目均价11500-12000	无首付分期。分销：贝壳，58，佣金4.5%	×	
11	美盛臻湾一品	金水区	省体育中心板块	9	-44%	特价刺激+涨价逼定	精装17400-18500	端午提前购，10套总裁特惠房源，首付政策:首付10万，年底前付清；分销：贝壳/58，2.5%，全民和老带新1.5%	√	
12	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	8	60%	区位+产品	高层精装:12000-14000，洋房精装:18000-19000；洋房：18600-19000 (装修)	分销:贝壳，58，2.5%+5000元成交奖	×	
13	信达天樾九章	金水区	花园北路板块	8	-20%	性价比+高佣+送车位	高层毛坯15000-16500	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	×	
14	保利缙城和颂	金水区	花园北路板块	8	14%	特价房+限时优惠	高层精装17000-18500，洋房精装24000	分销带访送清凉礼包，经纪人成交高层2千成交奖，洋房5千成交奖，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%	×	
15	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	8	-30%	分销高佣+低首付+特价房	成交价格10300-11500 (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	×	
合计				353	139% (较上周TOP15)					

4.1电建中原华曦府著宸一首开表现：推出132套房源，当天去化率53%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2025年5月20日晚（线上选房），首开高层9#，共计132套房源，开盘当天去化约70套，去化率53%，4月12日启动定存，支付宝定存2万，累计定存约300组，销售均价143㎡中间户18000-18500元/㎡，边户19000-19500元/㎡（毛坯）



开盘分析：去化效果一般

- 1) 项目地理位置优越，位于主城二环，周边配套完善，紧邻地铁5号线月季公园站，自建伊河路小学、西站路学校；项目内部打造约 1500㎡下沉式会所、1600㎡九大主题架空层，以及 5 大主题花园、多种互动场地；
- 2) 二期产品升级至四代宅，并优化为私家电梯厅入户，得房率90%提升至102%，143㎡户型进深12.25米提升至14.8米；
- 3) 此次首开整体去化一般。主要原因在于：二期跟一期仍属于同一个地块，仅在户型上有所优化，溢价7-10%，价格无明显优势；其次五一过后客户观望情绪较为严重，加上前期龙湖中原颂一期吸收一部分客户，该项目二次开盘成交略显乏力。

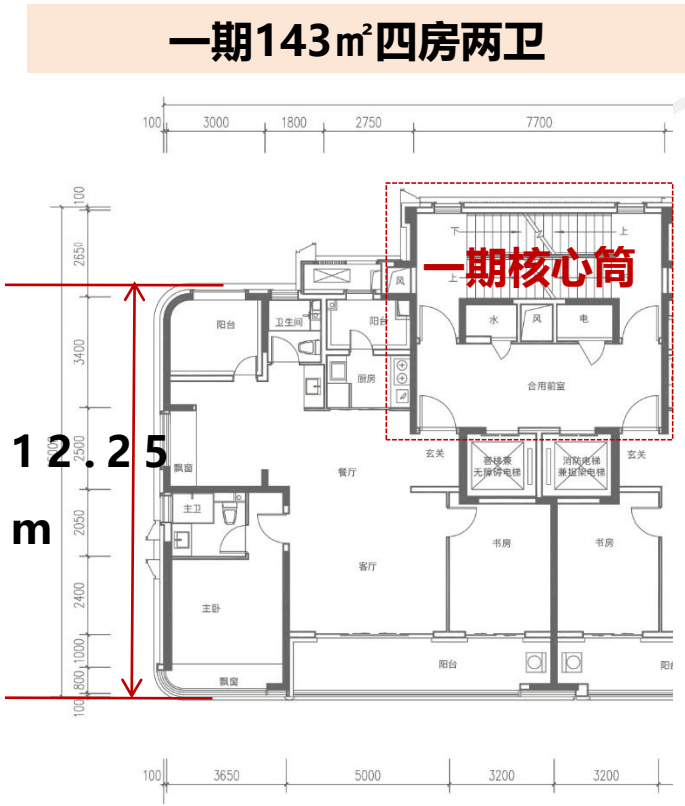
电建华曦府二期户配				
业态	户型面积	户型	套数	套数占比
17-33F高层	143	四房两卫	380	35%
	150	四房两卫	128	12%
	170	四房三卫	394	36%
	192	四房三卫	124	11%
	225	五房三卫	60	6%
合计			1086	100%

所属区域	中原区		所属板块	冉屯路板块	
项目位置	煤仓北街（煤仓街）南、西站北街东		开发公司	河南泛悦置业有限公司	
占地	116.25亩	计容建面	29.41万㎡	容积率	3.79
营售团队	自销		交房时间	2027年5月	
蓄客及到访	4月12日启动定存，支付宝定存2万，累计定存约300组；5月18日开始升筹，客户交10万，落位房号，当天升筹约70组				
成交价格	143㎡中间户18000-18500元/㎡，边户19000-19500元/㎡（毛坯）				
营销政策	开盘优惠：定存优惠2%，线上优惠1%，开盘优惠2% 首付分期：无 分销：贝壳，2%				
客户来源	客户以中原老城高端改善客户为主，其次为地市+周边高新区/金水等改善客户				
取证情况	2025.5.16，取9#楼预售证				

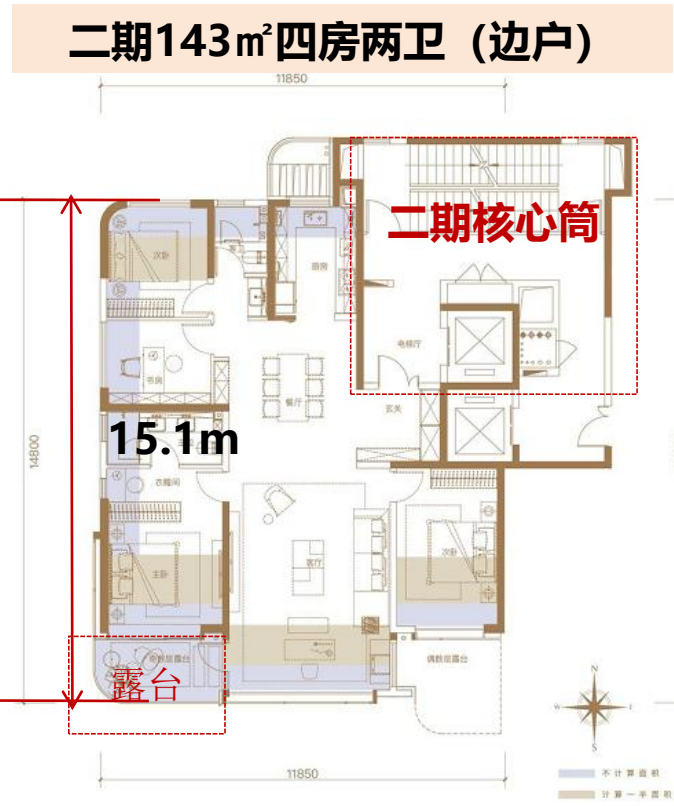
4.1电建中原华曦府著宸一户型分析：二期升级四代住宅，得房率提高至100%er 泰辰顾问

本次开盘9#楼，取得预售房源132套，143㎡两种户型，均为四室两厅两卫，对比一期，升级四代宅，得房率90%提升至100%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
高层	9#	2	2T2	33	143（边户）	四室两厅两卫	19000-19500元/㎡	66	27	41%
					143（中边户）	四室两厅两卫	18000-18500元/㎡	66	43	65%
					合计			132	70	53%



核心筒优化，
2T2户优化为
私家电梯厅入
户；
升级四代宅，
得房率90%提
升至100%，
户型进深
12.25米提升
至14.8-15.1
米



4.2 SIC超级总部中心·润府二期一加推表现：推出104套，去化率75%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

5月24日，推出房源高层2#139㎡四房104套，当天去化78套，去化率75%，成交均价精装高层26800元/㎡;项目卖点东广场核心区位+七里河景观+胖东来商业+学区，高赠送四代宅产品，延续首开热度

- ◆ 推售情况：2025年5月24日加推高层2#，推出104套，去化78套，去化率75%
 - ◆ 加推户型：139㎡四室两厅两卫
 - ◆ 价格情况：26800元/㎡（精装）
 - ◆ 优惠政策：开盘优惠2%
 - ◆ 首付分期：无
 - ◆ 分销政策：无
 - ◆ 加推分析：**去化效果较好**
- 1) 央企华润开发，品牌加持，交付安全性高；
 - 2) 位于高铁东广场板块，中原超级总部核心区位+七里河景观+双河公园+胖东来商业，春华中小学学区房；
 - 3) 四代宅产品高赠送，阳台、飘窗、露台、私家电梯厅等五大赠送空间，综合得房率高；交付配置高，1450㎡下沉庭院会所，780㎡共享架空层，75米城市门厅，全屋采用华为的智能家居；
 - 4) 为板块唯一在售住宅产品，竞争空窗期。

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积(㎡)	户型	成交价格(元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
高层	2#	2	2T2	26F	139	四室两厅两卫	26800	104	78	75%
合计								104	78	75%



2#平面图 (均为139㎡)



139㎡四室两厅两卫 (得房率95%)



4. 3中建泊悦府一首开表现：推出156套房源，当天去化率48%

5月25日，首开洋房1#、2#、8#、9#，共计156套房源，开盘去化约75套，去化率48%，洋房标准层12500-14000元/m²，首层20000-23000元/m²，赠送70-80m²院子，顶层复式17500元/m²，赠送23-46m²露台（毛坯）



开盘分析：去化效果尚可

- 1) 高新新城核心区，一站式优质教育资源，周边环境较优质；
- 2) 高新区首家四代洋房，所有户型得房率101%-110%，标准层层高3.05米，一楼、顶楼层高3.1米；产品配置较强，设计下沉庭院+公建化立面美学+三层线框结构+超大玻璃幕立面；
- 3) 但项目周边生活配套较差，昭示性不够，实地体验感一般，加上此次开盘蓄客不充足，因此去化效果仅尚可。

所属区域	高新区		所属板块	高新新城板块	
项目位置	莲花街南、创新大道东		开发公司	郑州璟程置业有限公司	
占地	83.18亩	计容建面	9.40万㎡	容积率	1.69
营售团队	自销		交房时间	2026年12月31日	
蓄客及到访	3月中旬启动入会，5月初升筹，累计认筹约80组（项目前期已落位）				
成交价格	洋房标准层12500-14000元/㎡，首层20000-23000元/㎡，赠送70-80㎡院子，顶层复式17500元/㎡，赠送23-46㎡露台（毛坯）				
营销政策	首付分期：无 分销：贝壳，佣金点位：3% 5月1日项目前期已落位				
客户来源	客户以高新区刚改改善客户为主，其次为中原/惠济+周边区县等刚改改善客户				
取证情况	2025.4.16/27，取1/2/8/9#楼预售证				

4.3中建泊悦府一户型分析：均为四房设计，得房率101-103%

本次开盘1/2/8/9#三栋楼，共156套，127/143/160㎡三个户型，均为四室两厅两/三卫；户型设计方正，全明采光，南北通透，得房率101-103%，其中143㎡户型顶跃175㎡得房率170%，底跃143㎡户型得房率230%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (㎡)	户型	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
洋房	1#	3	1T2	8+1F	127	四室两厅两卫	12500	16	6	38%
	2#	2	1T2	7+1F	143	四室两厅两卫	13000	32	58	54%
					143	四室两厅两卫	13000	28		
	8#	3	1T2	8+1F	143	四室两厅两卫	13000	48		
	9#	2	1T2	8+1F	160	四室两厅三卫	13500-14000	32	11	34%
合计								156	75	48%

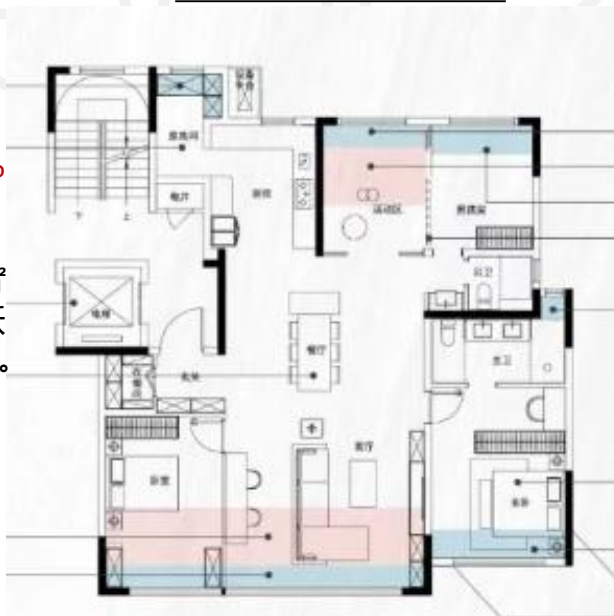
127㎡四室两厅两卫



综合得房率约103%
约25㎡超大主卧套间，全明采光，南北通透；顶跃158㎡得房率136%，底跃127㎡得房率233%。

北向MAX空间，阔绰餐客联厅，全维收纳设计，超大主卧套间

143㎡四室两厅两卫



综合得房率约101%
9米跑道阳台，约25㎡超大主卧套间，约55㎡超大客餐厅；顶跃175㎡得房率170%，底跃143㎡户型得房率230%。

综合得房率约103%
南向双套房，约28㎡餐厅，全明通透空间，私梯入户；顶跃195㎡方厅得房率175%，底跃160㎡方厅得房率252%；

160㎡四室两厅三卫



全赠送

半赠送

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

